# REVISTA
## DEL CENTRO DE ARQUITECTOS CONSTRUCTORES DE OBRAS Y ANEXOS

*Dirección y Administración:*
AV. R. SAENZ PEÑA 825 - U. T. 35-0190
*Contralor postal 2337*

ORGANO OFICIAL

*PUBLICACION MENSUAL*
*Registrada de acuerdo a la Ley*


AÑO VI BUENOS AIRES, NOVIEMBRE DE 1932 N.º 66

# LA VIVIENDA EN BUENOS AIRES Y EN BERLIN

*El Dr. Werner Hegemann, ilustre urbanista alemán que hasta no ha mucho fué nuestro huésped, acaba de publicar, de regreso a su patria, el artículo que a continuación insertamos, traducido del diario "Berliner Tageblatt", en el que el lector encontrará observaciones muy curiosas acerca de algunas de nuestras modalidades, sazonadas con ese leve humorismo que tan finamente sabe deslizar el autor en sus amenas charlas y en sus interesantes escritos.*

Los argentinos, en su mayoría, con menos desagrado que desenfadada indiferencia, están convencidos de que las condiciones de urbanismo de la ciudad de Buenos Aires son malas. Está justificada en gran parte esta creencia. Pero los argentinos creen también en su mayoría — a la par de muchos alemanes — que la ciencia urbanística alemana ha creado una capital superior por todos conceptos.

Esto me parece ser un peligroso error. Una concienzuda comparación de las dos gigantescas ciudades de Buenos Aires y Berlín parecería conducir más bien a la convicción de que el urbanismo alemán tiene tanto que aprender del argentino como el argentino del alemán.

**Palacios y cuarteles de alquiler para los ricos.** — En Berlín se encuentran en el oeste los barrios de vivienda más caros, y los más baratos al norte y el este. En Buenos Aires, en cambio, los barrios más baratos ocupan el oeste, y los más caros, el noreste. A lo largo de la ancha y distinguida avenida Alvear viven los argentinos pudientes en palacios, los que, como sus viejos modelos franceses, no tienen más de dos o tres pisos. Las calles adyacentes también recuerdan fuertemente el barrio más caro de los alrededores de «L'Etoile» de París, con sus pequeños «hoteles» privados.

La gran calle de los palacios de Buenos Aires conduce al parque de Palermo. Es el único espacio libre considerable de la ciudad de Buenos Aires, pobre en parques, y contiene, como parte principal — en el ejido de la ciudad — el privado «Hipódromo Argentino». En éste pueden asistir a la carreras de caballos de raza y hacer apuestas aun las personas de medios más reducidos, mediante el pago de una entrada. Estas lucrativas carreras son organizadas por el Jockey Club, el paraíso del orgullo social de los argentinos y foco de la cultura del país.

Con el producto de sus carreras el Jockey Club sostiene escuelas y brinda anualmente un premio de literatura. La cultura de cada país tiene sus fundamentos peculiares y sus métodos de abono. En Dinamarca, la cultura artística brota en gran parte de los premios de cultura, que son impartidos por los grandes cerveceros patriotas. Como enemigo de la cerveza, como humanista y como huésped de honor del Jockey Club, prefiero el uso antiguo del culto de los caballos, que todavía se practica en la Argentina.

A la derecha y a la izquierda de la entrada al Jockey Club, vénse reproducciones plásticas de los jinetes del Partenón de Atenas, conjuntamente con jockeys modernos.

Para llegar al establecimiento de juego, por la «aristocrática» avenida Alvear no se deslizan solamente ele-

gantes coches privados. Hay también en Buenos Aires taxímetros tan lujosos, que al lado de ellos los de Berlín, y aun los de París, parecerían pequeños e incómodos. En medio de la corriente de elegantes coches, se yerguen, como agentes protectores del tráfico, los bronces de proletarios de Meuniers, el segador y el sembrador. ¿Por qué han expuesto trabajadores de bronce ante sus palacios los millonarios? ¿Es que anima a los ricos argentinos un sentimiento de afecto por el hombre de trabajo, o siguen tan sólo una moda, como la que en tiempos de María Antonieta inducía a los nobles a ataviarse como campesinos, antes que la revolución les cortara la cabeza?

A los pies del altanero sembrador metálico hay campesinos vivientes, que a ambos lados de la arteria ofrecen ramos de flores a los automovilistas. Pero las flores y el símbolo de bronce del campesino no dan a la avenida Alvear una nota campestre. Entre los jardines privados y los palacios para una sola familia se apretan los cuarteles de alquiler, hasta de ocho pisos. En las desnudas paredes laterales de estos gigantescos edificios, vense sombrías hendijas o agujeros, que son las únicas fuentes de luz y aire de piezas, excusados y cocinas. Estos nuevos cuarteles de alquiler apenas necesitan patios propios. Pueden utilizar en la construcción casi toda la base del terreno. Satisfacen su necesidad de aire en los jardines de sus ricos vecinos, o en el espacio de luz por encima de las bajas viviendas de éstos. Si se le antojara al distinguido vecino elevar también un cuartel de alquiler en el lugar de su pequeño palacio de dos pisos, las majestuosas construcciones que lindan con él quedarían sin aire y sin luz.

Cabe hacer notar, por otra parte, que estas nuevas casas de alquiler no están ocupadas por gente pobre. Muy al contrario, en ninguna parte hay viviendas de alquiler tan ricamente amuebladas como en Buenos Aires, donde posiblemente es superado el lujo de los modelos de Nueva York. Existen muy hábiles empresarios de construcción, argentinos, que se jactan abiertamente de la astucia con que esperan la construcción de una costosa casa privada, para plantar en seguida en el terreno lindante un cuartel de alquiler, cuatro y hasta cinco veces más alto que la casa privada. Con esto queda anulado todo el encanto de la casa privada. El propietario no es protegido contra artimañas de esa naturaleza por las ordenanzas de construcción. Mira con envidia las ciudades alemanas, donde son imposibles semejantes desconciertos en los «barrios de villas».

Una de las particularidades graciosas de la ordenanza de construcción de Buenos Aires, es la recomendación solemne según la cual la elevación de ningún edificio debe ser superior a dos veces y cuarto el ancho de la calle. Lo cómico de esta prescripción — que permite dos veces y cuarto más de lo que es soportable para la buena luz en los lugares de vivienda y de trabajo, — consiste en que sólo reza para la parte de los cuarteles de alquiler edificada sobre la línea de la calle. Los empresarios constructores sin noción de responsabilidad realizan sus orgías sobre la parte trasera del terreno. Allí edifican a mucha mayor altura que sobre la calle, aunque los patios interiores sean mucho más angostos que la misma calle. El hecho de que en la calle se conserve una cierta dignidad en la construcción y esté asegurado siquiera un mínimo de aire y luz, con el que no pueden contar los habitantes de la parte del fondo del edificio, recuerda la filosofía del fallido que intentaba ocultar su mugrienta ropa interior bajo su única camisa todavía medianamente limpia.

La ordenanza municipal que permite y ejecuta este absurdo data de 1928. Para hacer resaltar claramente el peligroso error de concepto que se cometió con ello, pedí a un arquitecto argentino amigo mío que me hiciera el modelo de una manzana construída rigurosamente de acuerdo a la nueva ordenanza. Se ha expuesto el trabajo en la exposición de edificios de la ciudad. Pude calcular que — por la utilización más cabal del terreno de acuerdo a la ordenanza, — se podrían albergar 30 millones de seres humanos dentro de los límites de la capital argentina, y podrían caber 165 millones dentro de Buenos Aires y su planta suburbana. La población total de la República Argentina es escasamente de 13 millones.

Hasta el patriotismo local más ampuloso de las grandes capitales modernas ha admitido poco a poco el hecho de que su crecimiento crea insolubles dificultades cuando pasa de 5 millones de habitantes.

Existe, precisamente en la Argentina, un movimiento que se opone a la centralización en Buenos Aires de la vida económica, política y cultural. En un libro interesante, el profesor Juan Alvarez se ha referido a la facilidad con que un enemigo, por medio de un golpe de mano, podría apoderarse de la capital excéntrica y sin defensa, con los tesoros monetarios de la nación y sus centrales políticas y económicas, y dominar con ello todo el país.

Es indudable que la ordenanza de construcción de Buenos Aires sería todavía demasiado generosa, aun cuando limitara diez veces la facilidad con que los especuladores efectúan la subdivisión del suelo. En la segunda ciudad de la República Argentina, Rosario, se permite una utilización más parsimoniosa todavía del suelo que en Buenos Aires. Los grotescos fundamentos de esta disposición dicen que: puesto que en Rosario no es posible obtener alquileres tan elevados como en Buenos Aires, para aumentar la renta del suelo, en la ciudad más pequeña es necesario utilizarlo mejor que en la ciudad más grande. De acuerdo con esta lógica, en las aldeas más pequeñas es donde se deberían levantar los rascacielos más altos.

**Pequeñas viviendas para bolsillos más modestos.** — Espanta hasta los más legos la desenfrenada avidez constructiva en el ejido de esta ciudad argentina. Y sin embargo, las condiciones de edificación en la Argentina son superiores a las de Alemania, por lo menos en un punto

esencial. En la misma ciudad de Buenos Aires, de tres millones de habitantes, la mayor parte de la gente de recursos modestos viven en su propia pequeña casa. Hasta el más pobre tiene la posibilidad de lograr su propia casita. A consecuencia de ello, los suburbios de Buenos Aires, de Rosario, así como de Montevideo, tienen un aspecto tan atractivo o tan rústico como las campiñas cultivadas o nó de los contornos de Berlín.

En una conferencia que dí en el Club Alemán de Buenos Aires, me referí a los barrios más pobres de la población de Buenos Aires, ilustrando mis palabras con proyecciones luminosas. Luego, nadie quería creer que las proyecciones no representaban, en realidad, un barrio pobre de la Argentina, sino la mescolanza de un suburbio de Berlín.

La diferencia esencial entre Buenos Aires y Berlín me parece consistir en que en Berlín la policía se entromete demasiado, e intenta prohibir las viviendas sobre los pequeños lotes de los suburbios. Es frecuente que el propietario berlinés de una pequeña fracción de tierra deba ocupar una vivienda cara en un cuartel de alquiler. En la libre Argentina, en cambio, el hombre modesto puede edificar y vivir sobre su pequeño lote, como se le da la gana. Si esta liberalidad contiene algunos errores, por otra parte contribuye a conservar meritorias fuerzas colonizadoras. La pesadez administrativa berlinesa, que requiere veinte sellos y el visto bueno de otras tantas autoridades para autorizar una construcción, es tan absurda que indudablemente provocaría la sublevación del argentino más pacífico. Casi puede decirse que las administraciones comunales argentinas no se han preocupado de la gran masa de los pequeños pobladores urbanos. Quizás a consecuencia de ello, han prosperado las viviendas en los bordes de la ciudad, y hoy es menos grave en la Argentina que en Alemania el problema de la vivienda para los desocupados.

En Buenos Aires, sobre una pequeña propiedad típica que visité vivían 11 personas, 3 cerdos, 1 cabra, 31 gallinas, 1 perro grande y 4 patos. En la semana anterior a mi visita se habían vendido 10 patos. Pero no era esto todo lo que vivía y prosperaba sobre el lote de 382 metros cuadrados. Había un espacio reservado a la producción de legumbres. Los habitantes — de origen español —, habían quedado sin trabajo, y mediante el abono de sus animales y el propio, elevaban cada pie cuadrado del lote a una fertilidad china. En otros jardines en miniatura parecidos se cultivaban muchas de las flores que los automovilistas compraban en la distinguida avenida Alvear.

En otra pequeña propiedad que visité no había penetrado todavía la desocupación. Allí vivía una berlinesa, unida libremente con un yugoeslavo, obrero fundidor bien remunerado, y acompañaban a la pareja un perro grande, tres canarios, nueve conejos y dos niños de una familia amiga del centro de la capital, de vacación. Aquí no se cultivaban legumbres, pero todo el espacio libre del terreno estaba destinado al cultivo de las flores. Al despedirme fuí obsequiado con flores e invitado a hacer saber en Berlín que en Buenos Aires era más fácil el problema de la vivienda.

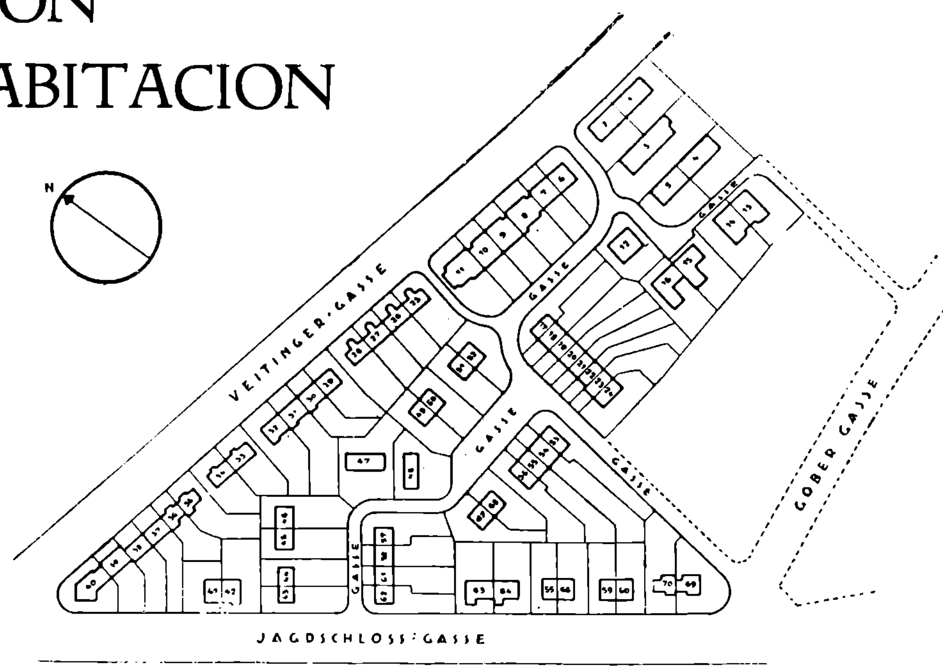
Estos pequeños lotes son de nueve metros de ancho por 45 de profundidad. Los compradores tienen un salario mensual de 100 a 200 pesos, y se comprometen a pagar 120 cuotas mensuales de 33 pesos, que no comprenden el pago del pavimento, ni los servicios de agua y gas.

Los compradores hacen generalmente ellos mismos su pequeña casa con tablones, trozos de hojalata y otros elementos de construcción más sorprendentes todavía.

De esta manera pueden florecer en las ciudades argentinas el espíritu del pioneer y el seguro automático para el desocupado, que fueron heridos de muerte por el magistrado para millones de habitantes alemanes de cuarteles de alquiler.

Werner HEGEMANN.

# EXPOSICION DE LA HABITACION EN VIENA




*Plano de situación*

Recientemente ha sido inaugurada en Viena la Exposición Internacional de la Habitación, organizada por la Municipalidad de dicha capital en colaboración con la Asociación Austriaca de Arquitectos: trátase de setenta residencias particulares, totalmente construídas y habilitadas por diversas firmas locales, cuyos proyectos y dirección se deben a treinta y dos arquitectos austriacos y extranjeros, bajo la supervisión de los señores Hermann Neubacher y Josef Frank, eminentes profesionales de gran renombre europeo.

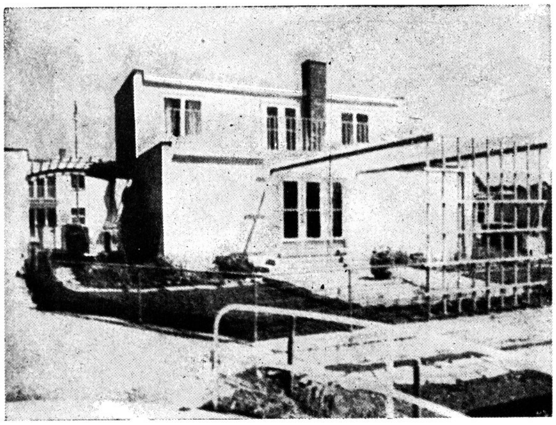
El propósito perseguido por los organizadores de esta Exposición, que constituye un intento de otras empresas semejantes de más vasta escala, ha sido seleccionar el mayor número posible de casas-típicas, tanto en su construcción como en sus detalles accesorios, las cuales se prestan notablemente para la ejecución standardizada, ofreciendo, sin embargo, características de individualidad y terminación minuciosa, pocas veces logradas en este género de edificación.

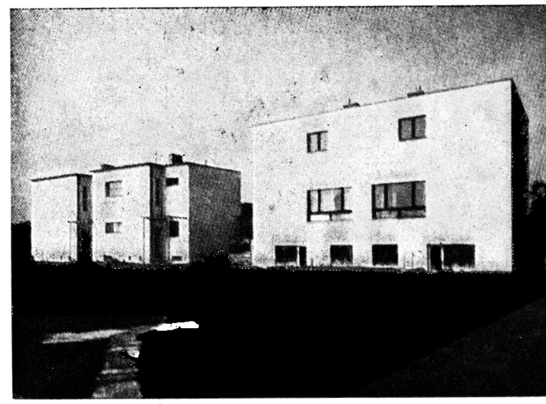
Ubicadas en un alegre prado de los pintorescos alrededores de Viena, estas casitas constituyen un conjunto de muy agradable efecto, a la par que un ejemplo de meritorio trazado urbano; el afamado pintor Lászlo Gábor, ha dirigido la decoración externa de cada edificio, en base a los más modernos procedimientos de colorido, logrando combinaciones muy satisfactorias. El costo de construcción excede en un 18 o|o aproximadamente al de las viviendas de tipo standard más comunmente conocidas, debido a la mayor prolijidad de su acabado, a la calidad excepcional de los materiales y a las superiores condiciones de vida que se han tenido en cuenta, desde el punto de vista social, higiénico y estético.

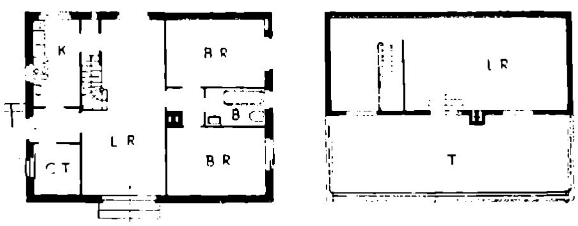
Desde luego, no se ha pretendido dar por solucionados, con esta demostración práctica, todos los problemas que las necesidades de la hora presente plantean en el vastísimo campo de la vivienda individual, sana y económica, sino más bien destacar cuánto es posible hacer aún, con el estímulo y la ayuda oficial, sugiriendo nuevas ideas y ofreciendo medios palpables de comparación para acometer empresas de mayor aliento.

La financiación de las setenta casas de referencia ha sido efectuada por la Municipalidad de Viena, conjuntamente con la Asociación de Arquitectos y otras entidades representativas de los constructores, corriendo a cargo de la primera el proporcionar el terreno, servicios públicos, etc.; de la segunda, la confección de planos, dirección de las obras, decoración, etc., y de los últimos la parte exclusivamente edificativa. La administración está a cargo de la Municipalidad, la cual vende las propiedades a largos plazos, en cuotas muy reducidas, percibiendo un interés mínimo sobre el capital invertido.

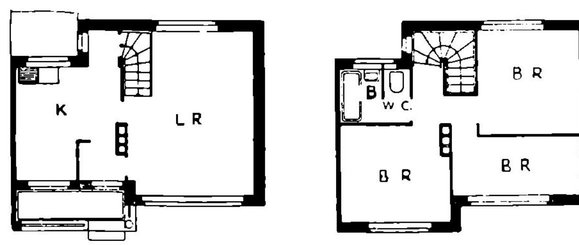
Buena prueba de la aceptación que ha tenido tal iniciativa, la constituye el hecho de que, a pesar del poco tiempo transcurrido desde la apertura de la Exposición, han sido ya adquiridas la mayor parte de las casas. En los grabados que siguen, indicamos (calculado al cambio corriente, en pesos argentinos) el precio de las respectivas viviendas, omitiendo el de las que ya han sido vendidas.



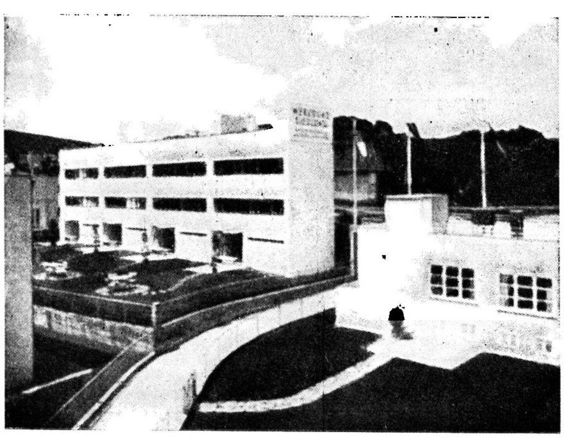




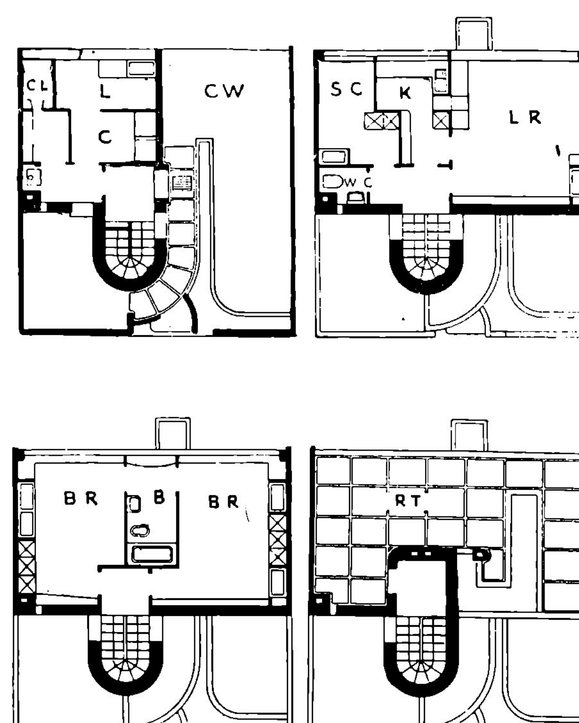

*Josef Frank. Casa 12*




*H. Wagner-Freynsheim. Casa 70, (izq.). Casa 69 (dcha.) Precio, $ 22.000*

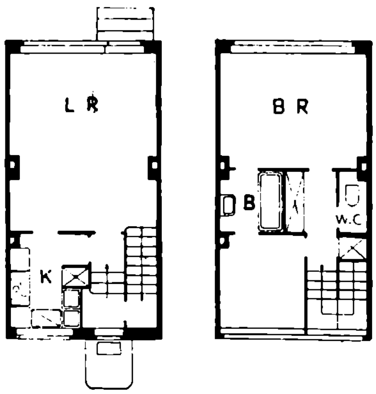


*André Lurcat; casas 25-28 (izq.). Precio, 25.000 y 29.000 pesos. Josef Hoffmann; casa 11 (derecha). Precio, $ 27.000*

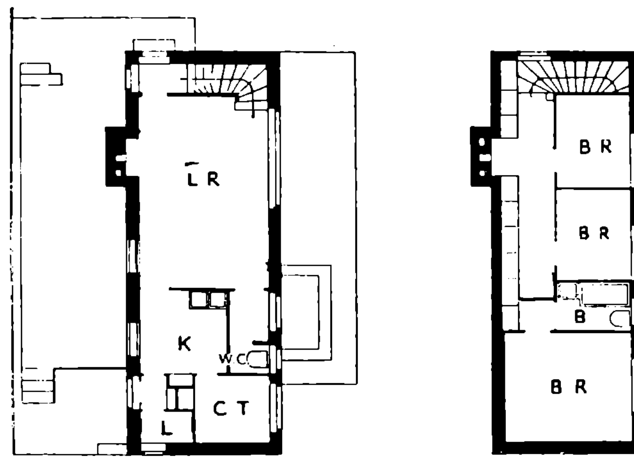



TRADUCCION DE LOS PLANOS

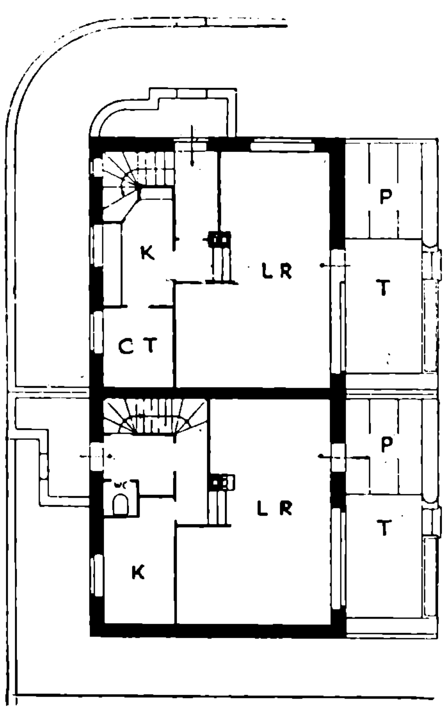
L. R. Living-room — B. R. Dormitorio — B. Baño — C. T. Gabinete — C. L. Depósito de carbón — T. Terraza — L. Despensa. — C. Sótano — C. W. Galería cubierta — S. C. Fregadero — R. T. Terraza techada.

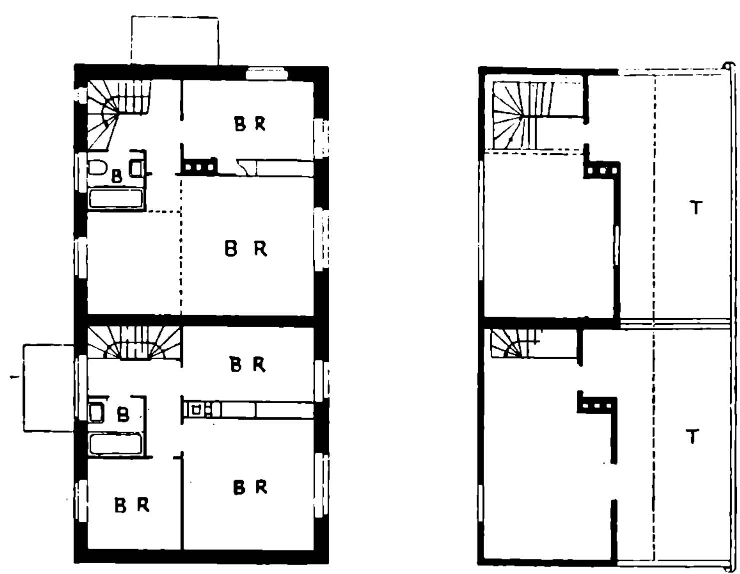



*Bieber, Einhoven y Niedermoser, Viena. Casa 18. Precio $ 21.000*

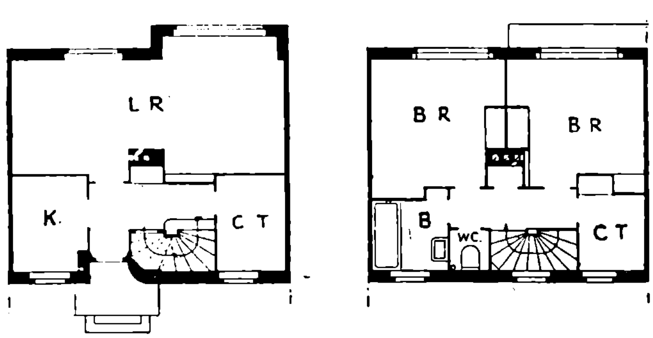



*Hans Vetter, Viena. Casa 48, Precio $ 20.700*

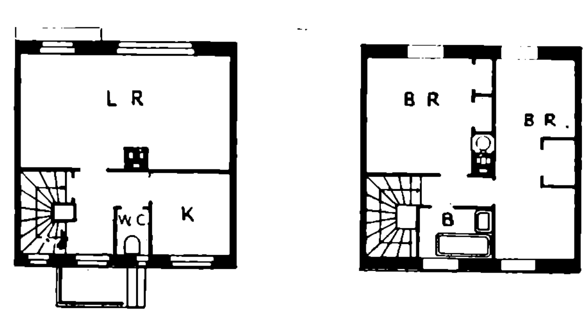


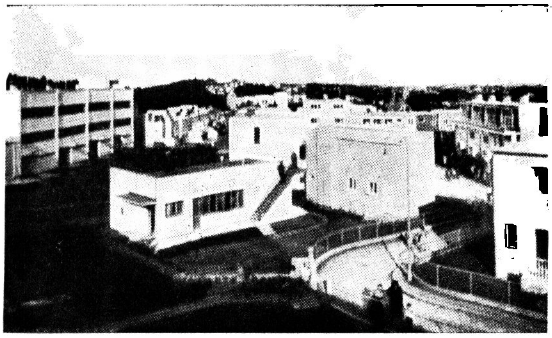

*J. Groag, Viena. Casa 45*

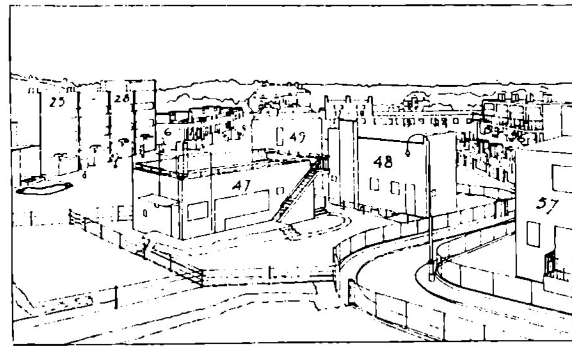



*Oscar Wlach, Viena. Casas 31 y 32. Precio, $ 23.800*

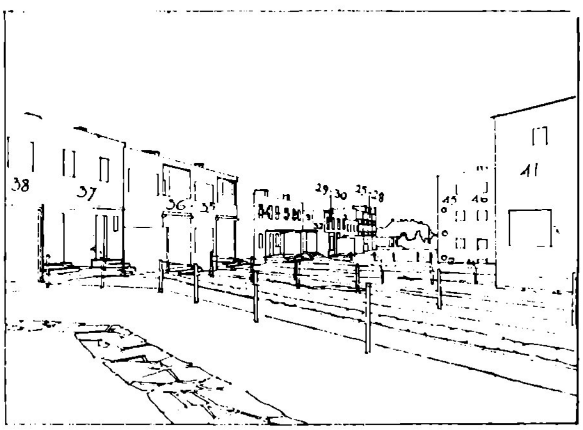


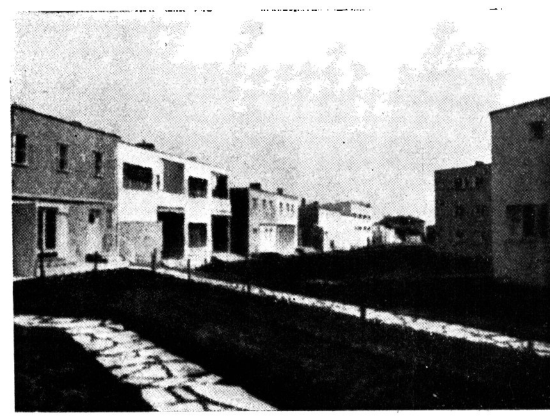

*G. Rietveld, Utrecht. Casa 56*



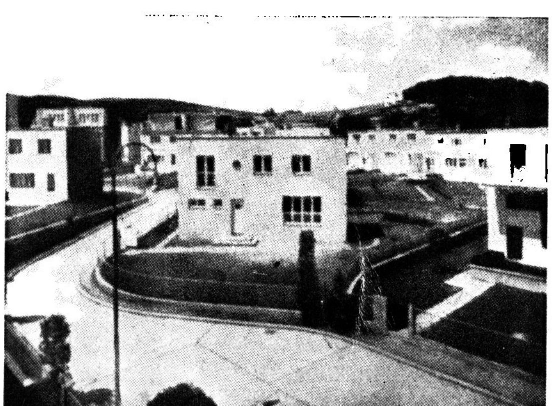


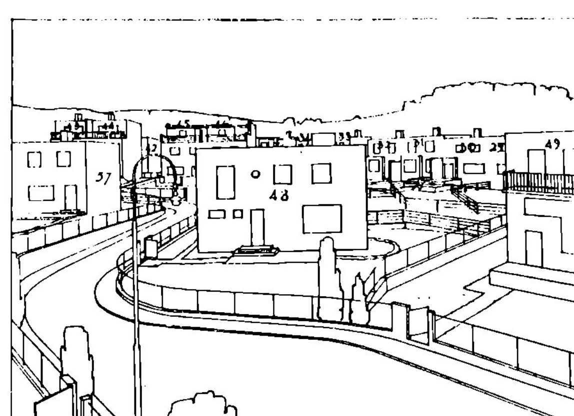

6-7. Richard Bauer (Viena). 8-11, José Hoffman (Viena). 17-18, O. Niedermoser y K. Aug. Bieber (Viena). 19-24, Walter Loos (Viena), Eugen Wachberger (Linz) y Clemens Holzmeister. 47, Richard J. Neutra (Los Angeles). 48, Hans Vetter (Viena). 49, Adolf Loos (Viena). 53-56, G. Rietveld (Utrecht).



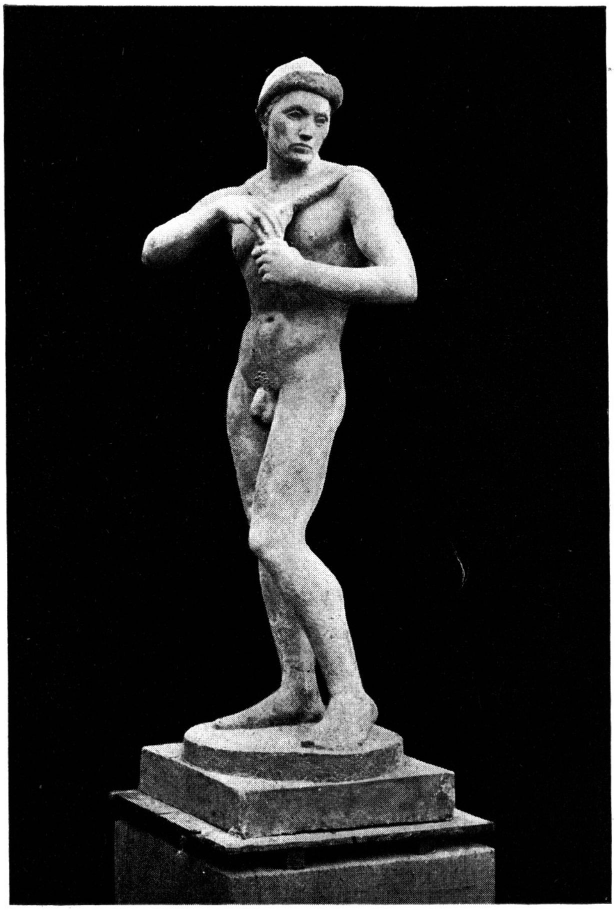
25-28. André Lurcat (Paris). 29-30, Walter Sobotka (Viena). 31-32, Oscar Wlach (Viena). 33-34, Julius Jirasek (Viena). 35-36, Ernst Plisehke (Viena). 37-38, Josef Wenzol (Viena). 41, Ernst Lichtblau (Viena). 45-46, J. Groag (Viena).



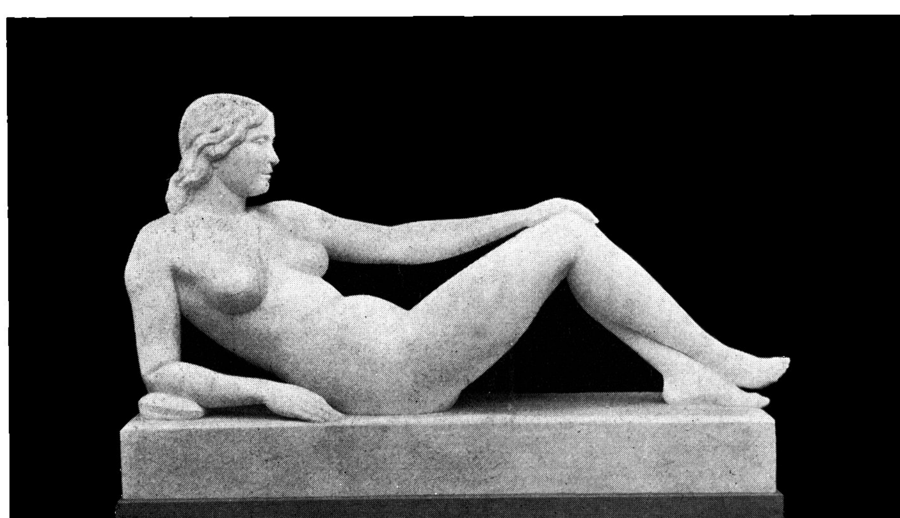



29-30, Walter Sobotka (Viena). 31-32, Oscar Wlach (Viena). 33-34, Julius Jirasek (Viena). 42, Ernst Lichtblau (Viena). 43-44, Hugo Gorge (Viena). 45-46, J. Groag, (Viena). 48, Hans Vetter (Viena). 49, Adolf Loos (Viena), 57, Max Fellerer, (Viena).

# EL XXII SALON NACIONAL DE BELLAS ARTES



En abierto contraste con la Sección Pintura, cuyas diversas muestras, con pocas excepciones, acusan, en opinión de la crítica, una evidente desorientación determinada, acaso, por el afán "impresionista" de que aparecen poseídos no sólo los artistas de la generación novísima, sino hasta muchos otros de notorio prestigio, adquirido por una labor meritoria dentro de las disciplinas clásicas, la Sección Escultura del XXII Salón Anual de Bellas Artes, a la que corresponden las reproducciones insertas en estas páginas, atestigua en los expositores un definido y recto criterio desprovisto de todo peligroso "snobismo", y una superior preocupación estética, que desdeña la veleidad de las llamadas "escuelas nuevas" para conseguir, sin



Arriba:

*"Figura", por Carlos de la Cárcova. Primeros premios, nacional y municipal.*

Abajo:

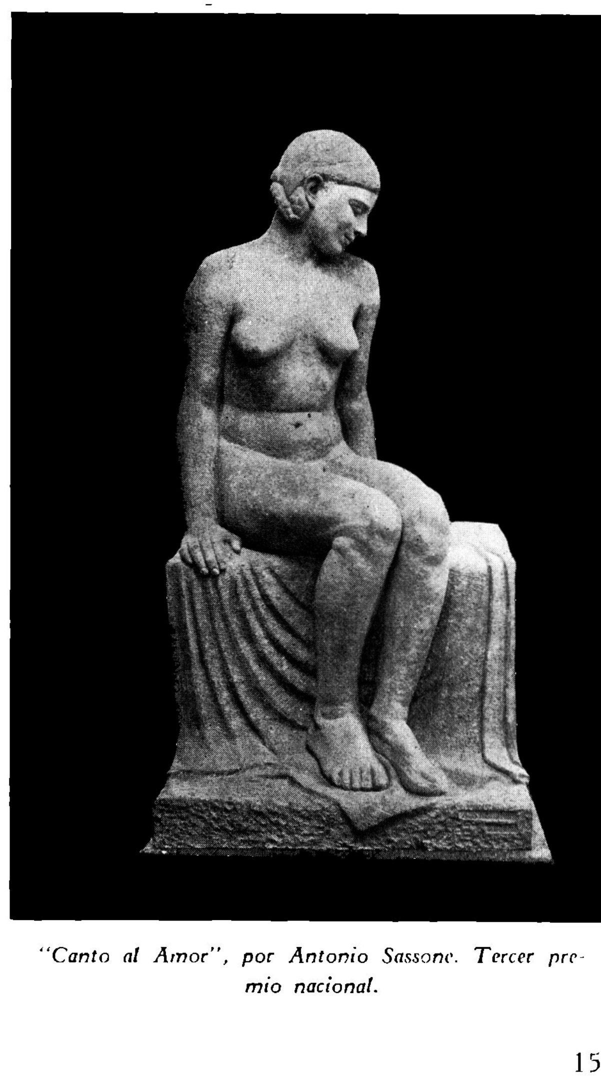
*"Desnudo femenino", por Pablo Tosto. Segundo premio nacional.*



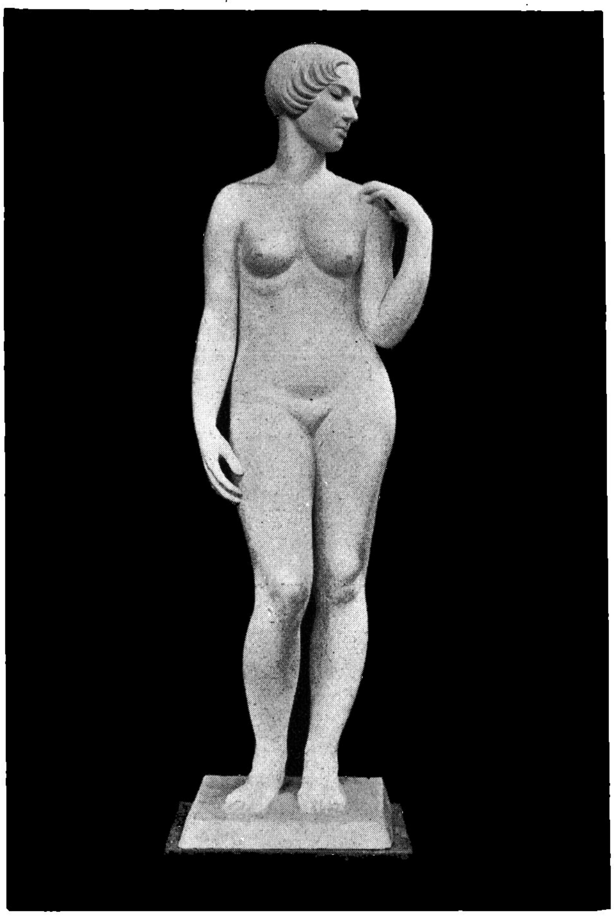
"Composición", por Roberto J. Capurro. Segundo premio municipal.

apartarse de las formas consagradas, ese fin emocional único, que constituye, en suma, la esencia del verdadero arte.

Dentro de la relativa escala de valores lógica en esta clase de certámenes, es justo reconocer que en esta sección figuran obras notablemente concebidas, en las que es dable advertir una formal intención artística, fértil en sugerencias y digna de consideración, aunque no en todos los casos el artista haya logrado la plena realización externa de la idea. El desnudo, tema predominante del certamen, aparece muy discretamente tratado en su mayoría, como se comprueba en los trabajos que obtuvieron los distintos premios, y de modo especial en el presentado fuera de concurso por el arquitecto Alejandro Bustillo, cuyo vigor y franqueza de acabado, revelan el pródigo temperamento artístico del autor en esta faceta de su personalidad.



"Canto al Amor", por Antonio Sassone. Tercer premio nacional.



*"Estudio", por Julio M. Sartor. Premio nacional de estímulo.*



*"Desnudo", por Alejandro Bustillo. (Fuera de concurso).*

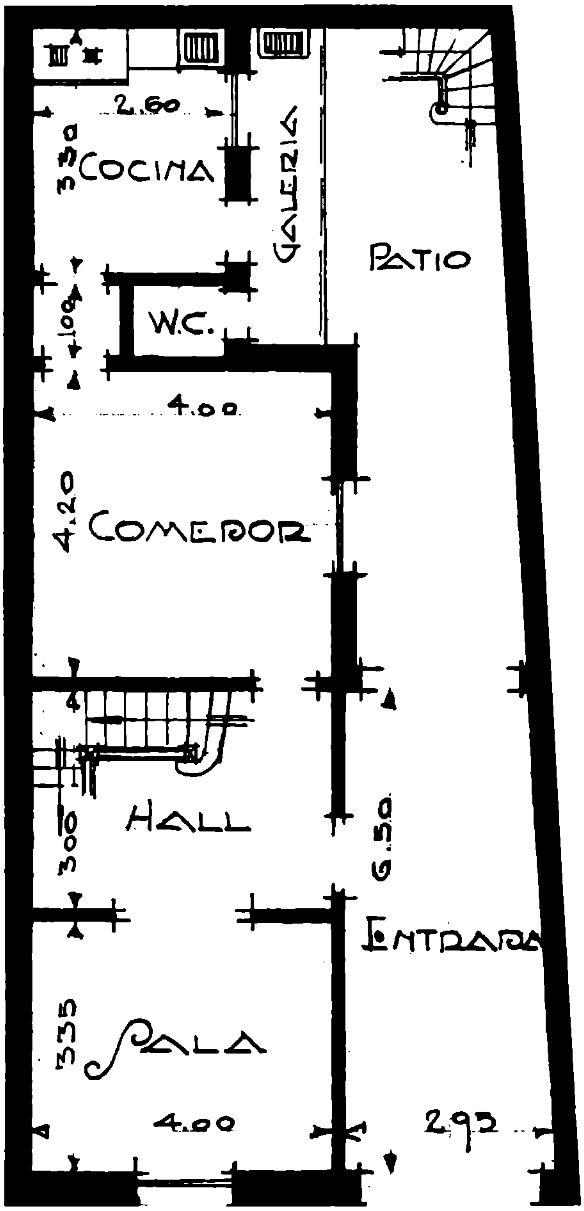


PETIT-HOTEL, SAN EDUARDO 3915

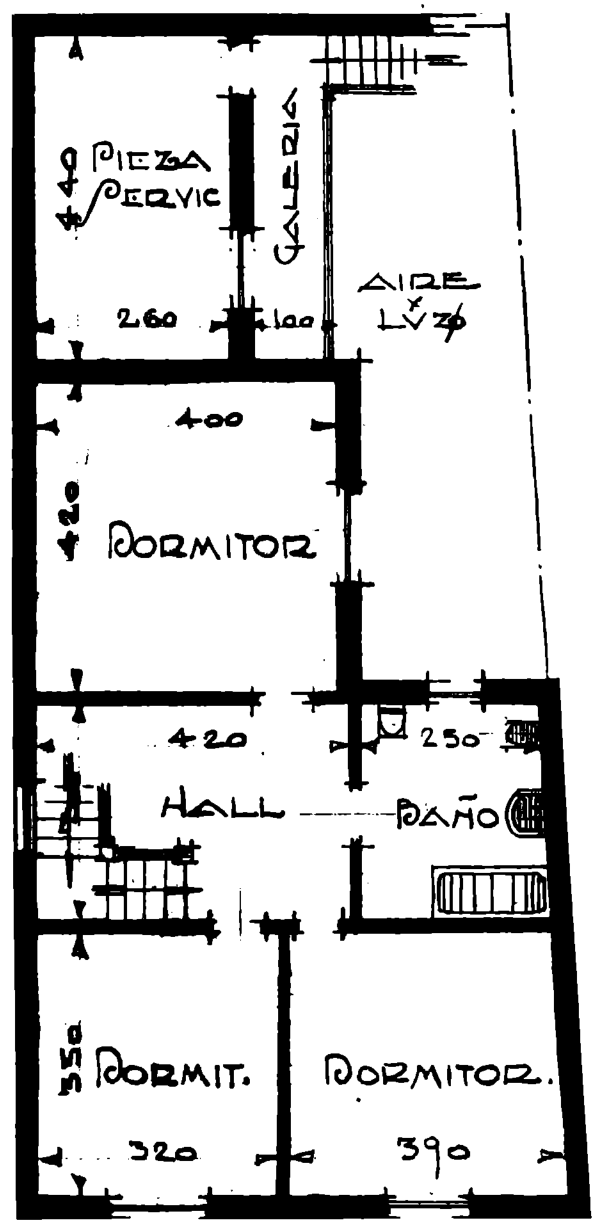
Propietario: Sr. José Bayone

Arq. Constructor:

O. L. REBOURSIN — Del C. A. C. y A.




*Planta baja*




*Piso alto*

PETIT-HOTEL, SAN EDUARDO 3915

Arq. Constructor:

O. L. REBOURSIN — Del C. A. C. y A.



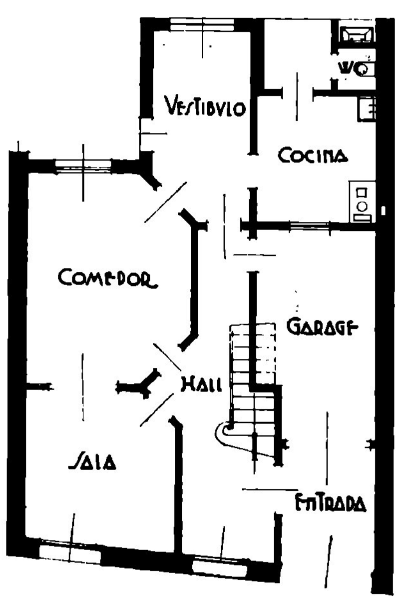
PETIT - HOTEL

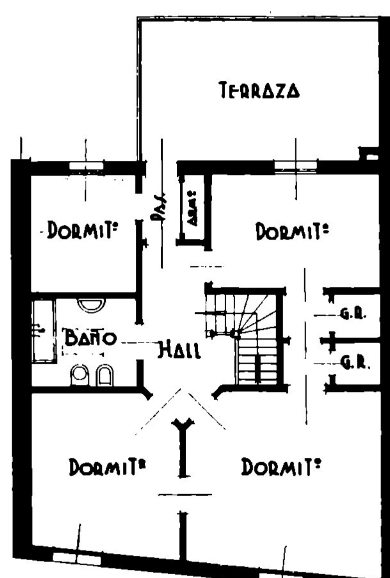
BOGOTA 190

Propietario:

Sr. Luis de la Puente

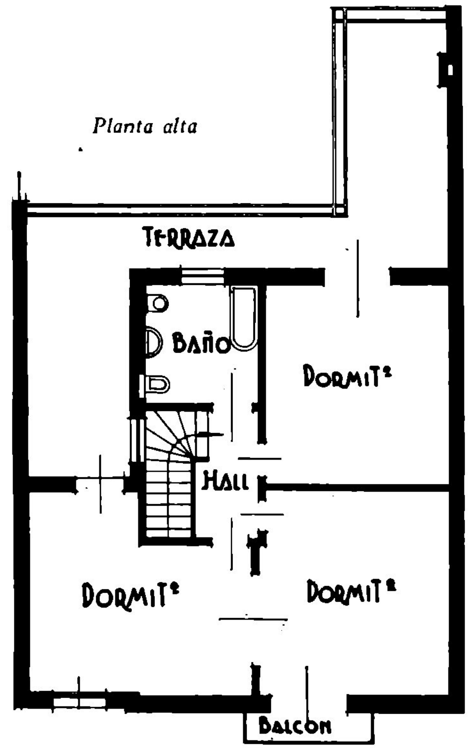
Arq. Constructor:
O. L. REBOURSIN
Del C. A. C. y A.

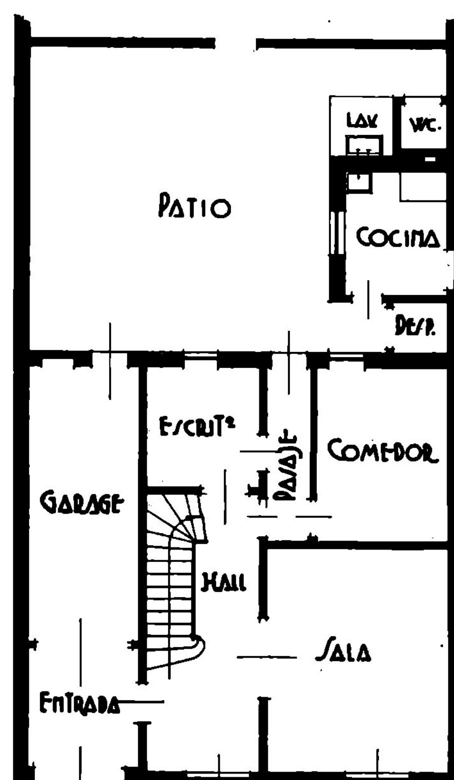




Planta alta




Planta baja

RESIDENCIA PARTICULAR, Pje. J. A. GREGORINI 875

Propietario: Sr. Miguel Navello

Arq. Constructor: O. L. REBOURSIN

Del C. A. C. y A.

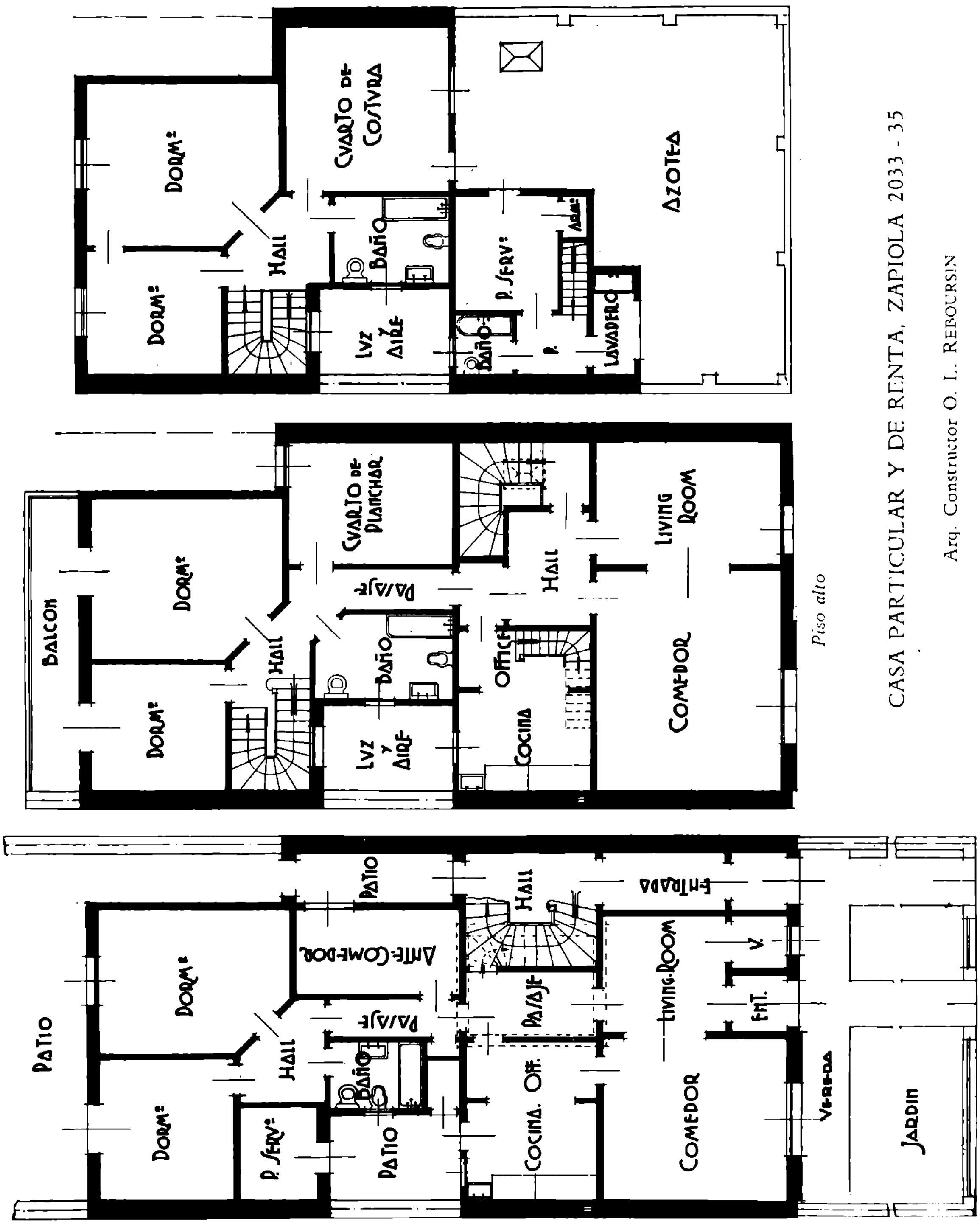


CASA PARTICULAR Y DE RENTA, ZAPIOLA 2033 - 35

Propietario: Sr. A. S. Calcagno

Arq. Constructor:

O. L. REBOURSIN — Del C. A. C. y A.



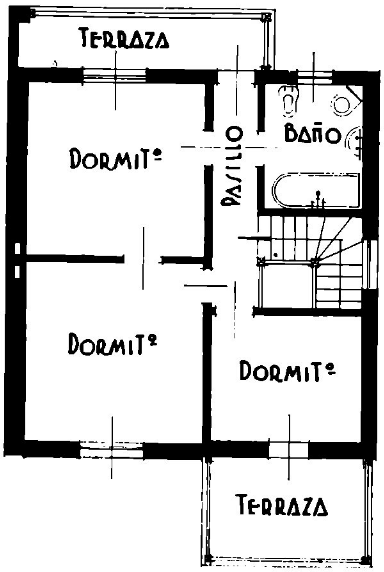

*Piso alto*

*Planta baja*

CASA PARTICULAR Y DE RENTA, ZAPIOLA 2033 - 35

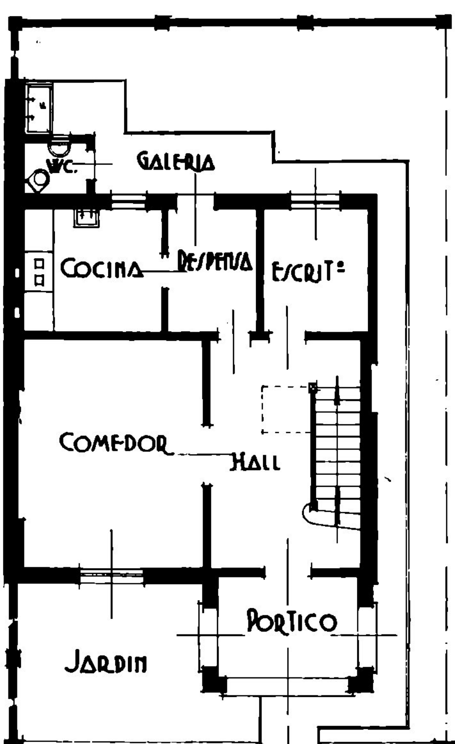
Arq. Constructor O. L. REBOURSIN

Del C. A. C. y A.




*Planta alta*





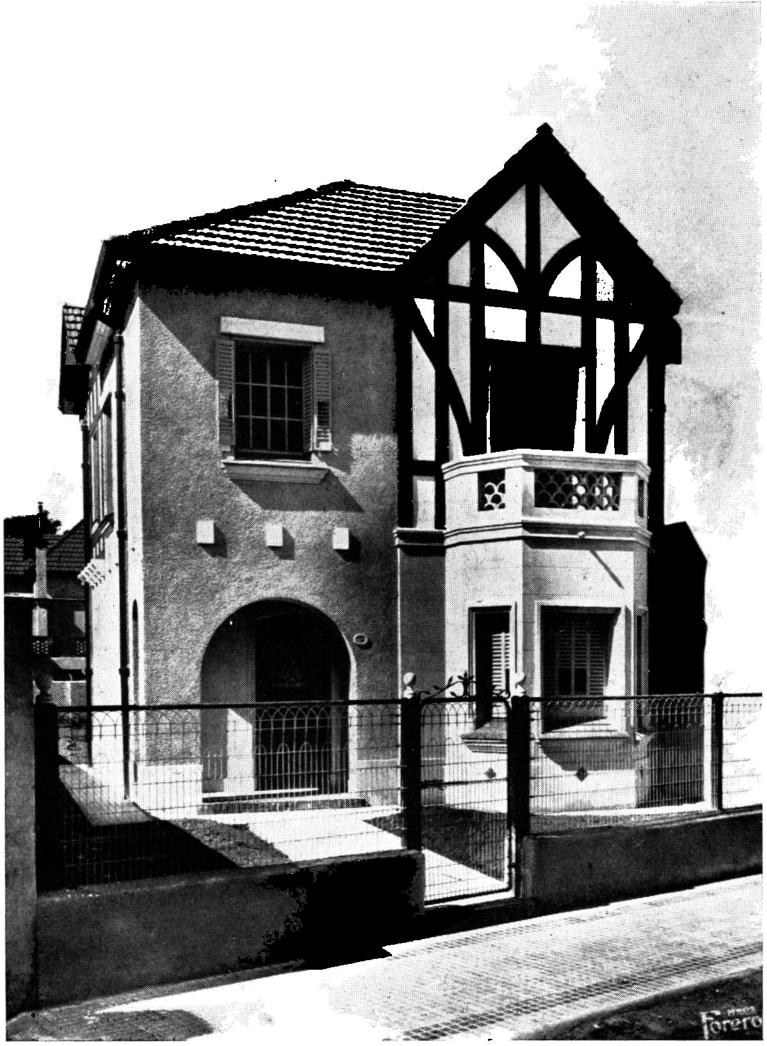

*Planta baja*

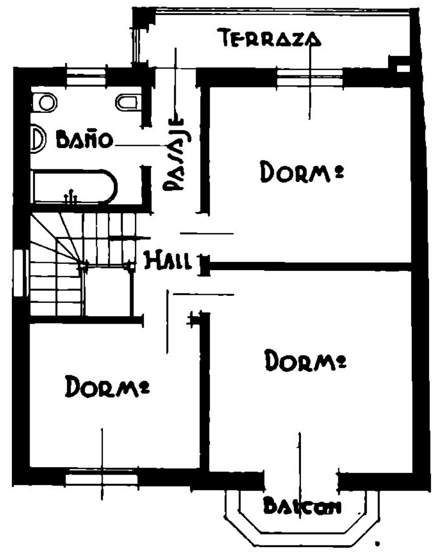
RESIDENCIA PARTICULAR, IBARROLA 7071

Propietario: Sr. Jorge Díaz

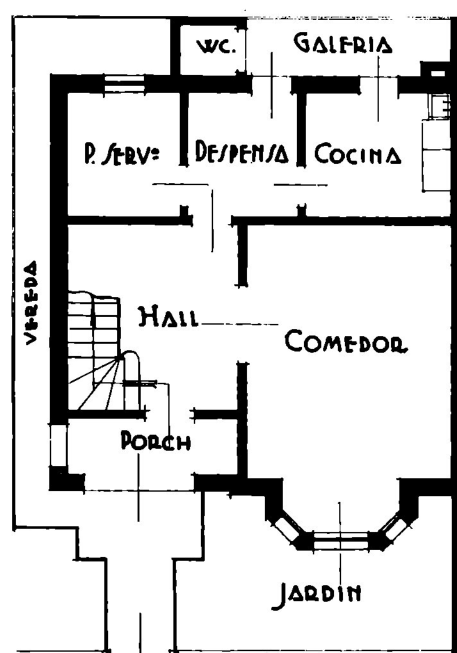
Arq. Constructor: O. L. REBOURSIN

Del C. A. C. y A.






*Planta alta*




*Planta baja*

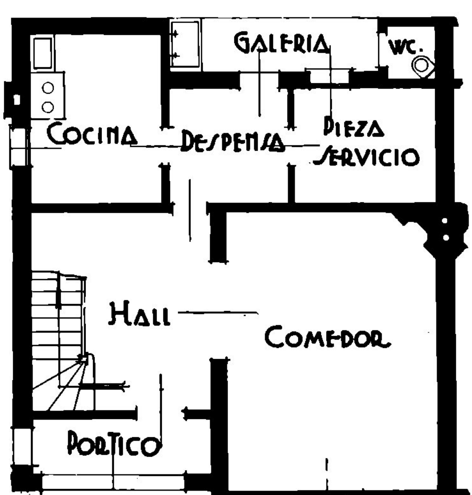
RESIDENCIA PARTICULAR, 3 DE FEBRERO 755

Propietaria: Srta. Andrea Maillat

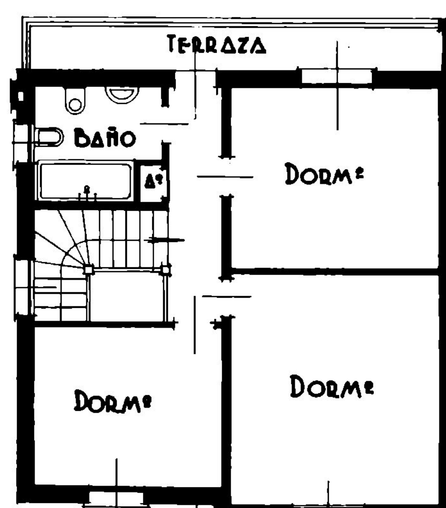
Arq. Constructor:

O. L. REBOURSIN — Del C. A. C. y A.






*Planta baja*

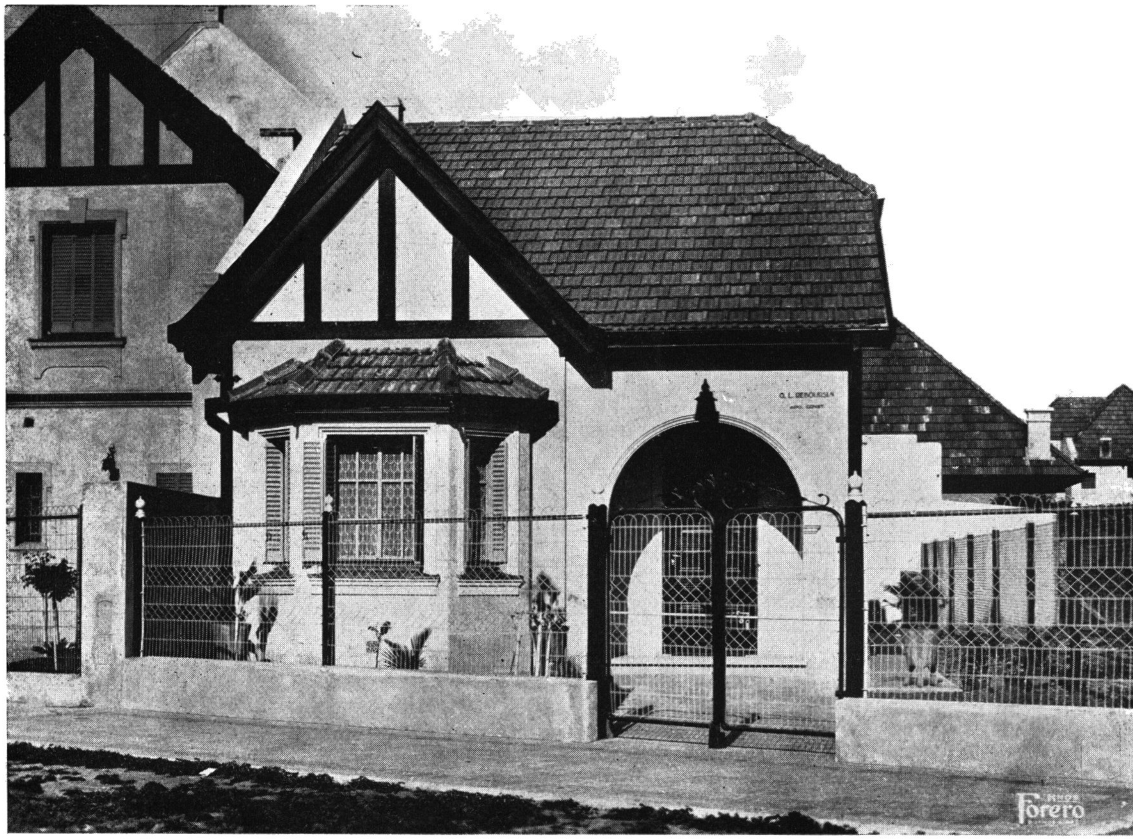


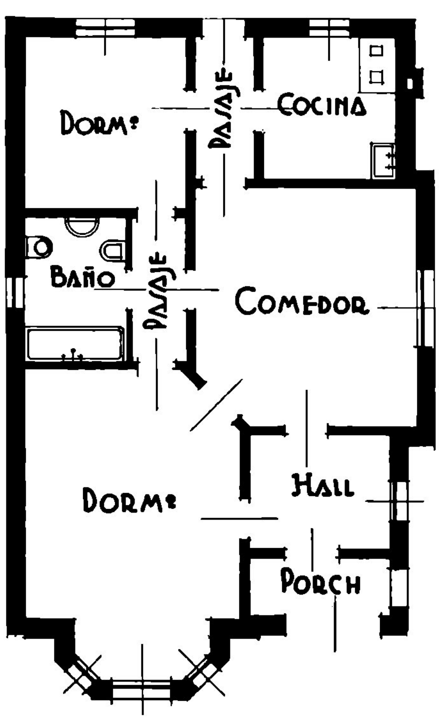

*Planta alta*

CHALETS GEMELOS EN ADROGUE, F. C. S.

Propietario:
Dr. M. Pinto

Arq. Constructor:
O. L. REBOURSIN — Del C. A. C. y A.




CHALET EN TEMPERLEY, F. C. S.

Propietario:

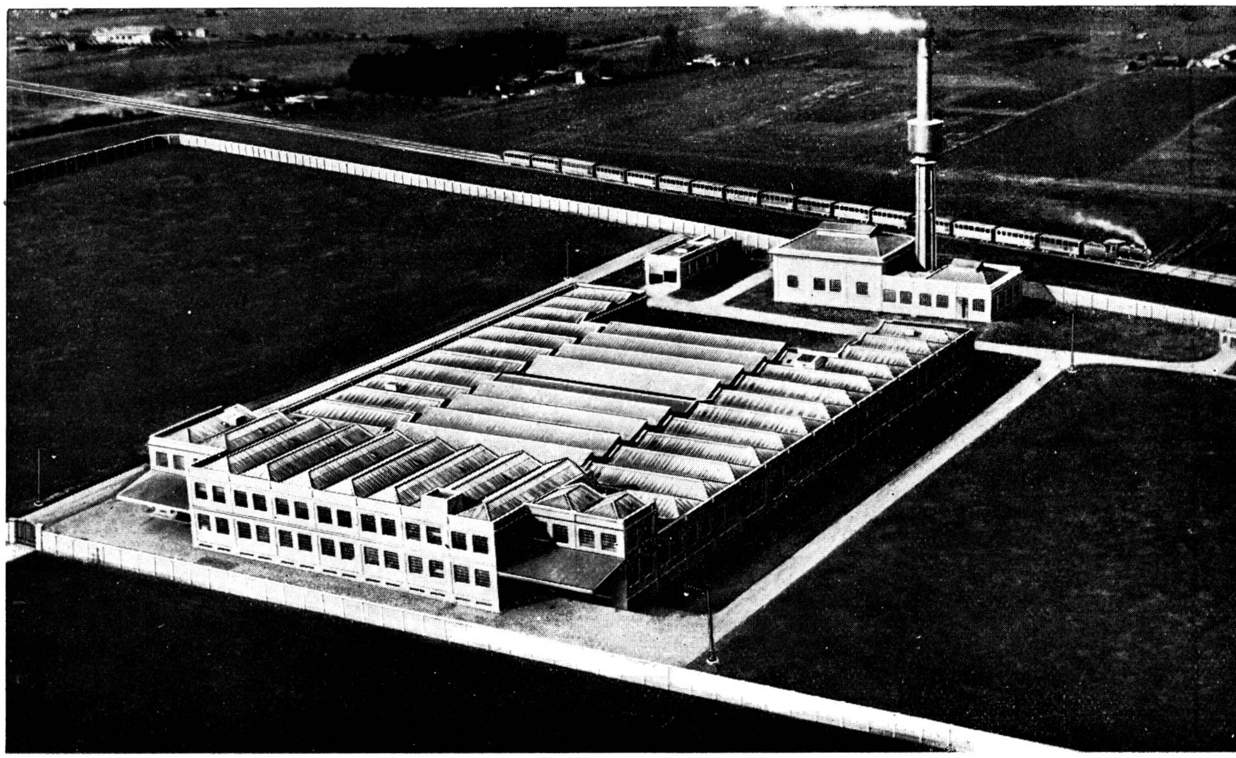
Señor J. C. Corbacho

Arq. Constructor:

O. L. REBOURSIN — Del C. A. C. y A.

# VISITA DEL C. A. C. Y. A.

# A LAS FABRICAS "PIRELLI"



*Vista general de la Fábrica "La Rosa", en Mataderos*

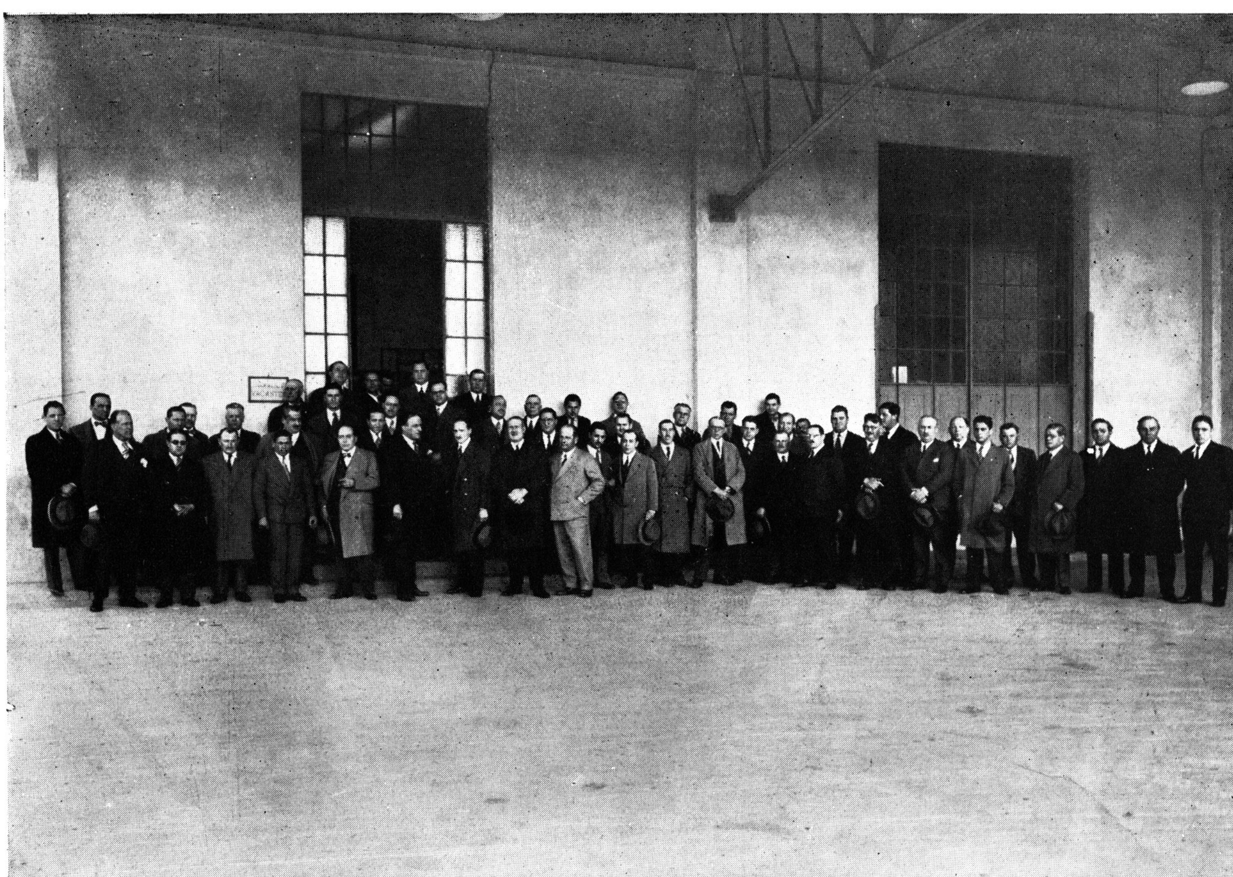
Especialmente invitado por las autoridades locales de la importante empresa Pirelli, mundialmente conocida, el Centro de Arquitectos, Constructores de Obras y Anexos, ampliamente representado por miembros de su Comisión Directiva y cerca de un centenar de asociados, efectuó el 24 de septiembre ppdo. una visita de estudio a los establecimientos fabriles que dicha razón social posee en los barrios de Mataderos y Flores, de esta Capital, visita que revistió muy simpáticos contornos, y a la que no pudimos referirnos en nuestro número anterior, por hallarse ya en prensa, en tal oportunidad.

Desde la Avda. Roque Sáenz Peña, en que se hallan ubicadas las oficinas sociales, y formando una pintoresca caravana automovilística, trasladáronse los invitados a la primera de las aludidas fábricas, siendo recibidos por el ingeniero jefe de la misma, Sr. Carlos D'Angelo y demás altos empleados, quienes acompañaron a los visitantes en su recorrido por las diversas secciones, informándoles minuciosamente del proceso de fabricación de los numerosos artículos que en ella se elaboran, así como de las características científicas y comerciales que presiden las múltiples actividades de la organización.

Empezando por los depósitos de caucho, que

se importa de la India laminado o en hojas, en bultos prensados de cien kilogramos con embalaje de madera compensada, y que presenta el color amarillo oscuro, característico de la goma, modificado por la adición de preparados químicos especiales que dan al producto cualidades de dureza, peso, resistencia al calor, etc. según el objeto a que se destina cada artículo, presencióse detenidamente el funcionamiento de las modernísimas máquinas que, a través de fases sucesivas transforman el producto primario hasta darle el acabado comercial con que se le conoce en infinidad de artículos de uso diario: suelas de calzado, mangas de riego, bolsas para hielo y agua caliente, correas, manubrios de bicicleta, esponjas, pelotas, etc.

Las instalaciones Pirelli, en Mataderos, ocupan un terreno de diecisiete cuadras, dentro de cuyo perímetro se alza un edificio central con estructura de hormigón armado calculada para soportar hasta cuatro pisos, así como algunos pabellones auxiliares, y un grupo de diez casas económicas para obreros y empleados, de iniciación reciente, cuyas plantas, fachadas y demás detalles gráficos daremos a conocer en un próximo número, por tratarse de una iniciativa de positivo interés, tanto en su aspecto constructivo como por la función social que tiende a realizar.



*Grupo de invitados, antes de iniciar la visita*

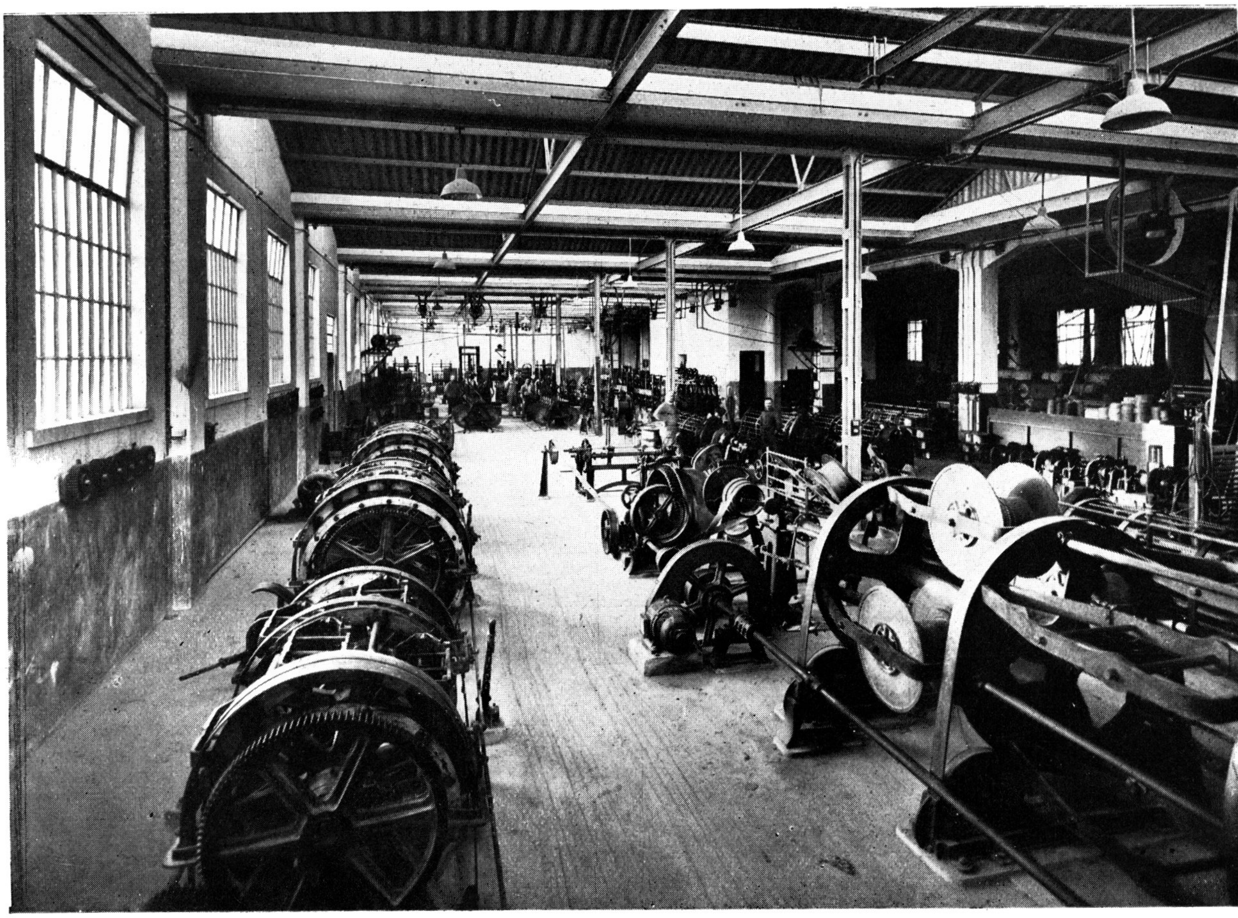


*Nave principal de la fábrica "La Rosa"*

Entre las características notables del edificio, destaca su chimenea de hormigón que soporta a los 28 mts. de la base un tanque circular de cien mil litros para el agua necesaria a la fábrica, y la complicada red de conductos de aire comprimido, vapor a alta y baja presión, agua caliente y fría, conductores eléctricos, etc. embutidos en el pavimento, en cómodas y bien estudiadas canaletas.

Terminada la visita a las instalaciones de Mataderos, trasladáronse los invitados a la fábrica que la misma empresa posee en Flores, en las calles Donato Alvarez y Vírgenes, la cual funciona desde hace once años, habiendo experimentado en el transcurso de tal período reiteradas ampliaciones, que la colocan en la actualidad en un lugar preeminente entre sus similares, tanto por la cantidad y rendimiento de su maquinaria, como por el alto grado de perfeccionamiento a que ha conseguido elevar su producción.

Este establecimiento, en el que se fabrican todos los tipos conocidos de cables y conductores eléctricos — con aislación de goma vulcanizada, con aislación de tejidos compoundados y barnizados, cordones flexibles con trenzas de algo-

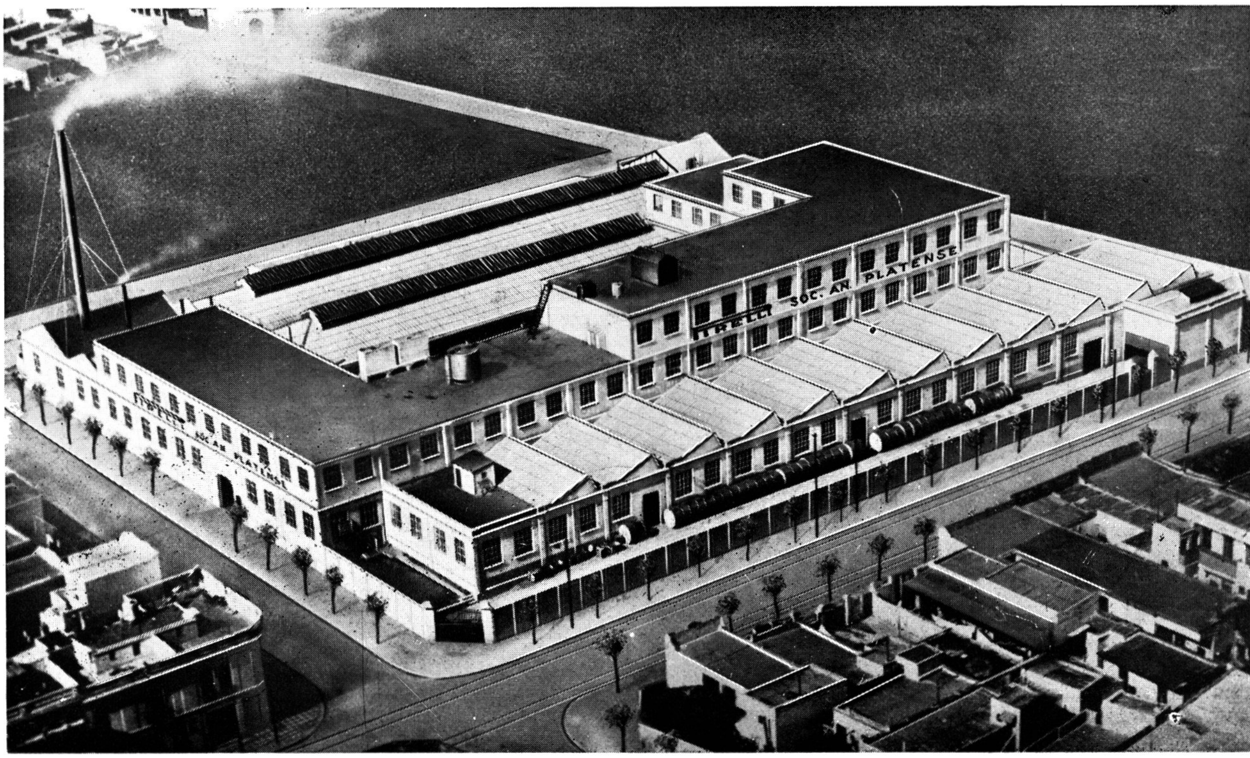


*Un aspecto de la sección cables en la fábrica "Donato Alvarez"*

dón o seda, cordoncitos especiales para artefactos, alambres para campanillas y teléfonos, cables para talleres, pararrayos, ascensores, buques, señales, subterráneos, etc. — ha llegado a ocupar más de novecientos obreros, pero en la actualidad, y debido a la crisis económica, agravada por las incongruencias aduaneras que gravan las materias primas con derechos superiores a los de los artículos extranjeros manufacturados, dicho número se ha reducido a poco más de 150.

La especialidad del establecimiento Pirelli en Flores, la constituyen los cables de alta tensión, patentados a aceite flúido, utilizados con extraordinario éxito, bajo una tensión de 132.000 volts. en Nueva York, Chicago, Londres, Génova y otras grandes capitales; con el mismo sistema y a una tensión de 66.000 volts. funcionará en breve la red principal de distribución de la C.H.A.D.E. en la línea Buenos Aires-La Plata.

Otra sección importante del mismo establecimiento, es la dedicada a la fabricación de cámaras de aire para auto, motos y bicicletas, las cuales, al igual que todos los demás artículos



*Vista general de la fábrica "Donato Alvarez", en Flores*

de la firma Pirelli, son sometidos a un severo contralor de eficiencia antes de ser distribuídos al comercio, tarea que compete a los laboratorios de ensayos y pruebas de la misma empresa, a cargo de ingenieros con larga actuación en los centros fabriles europeos.

Es digno de destacarse el hecho de que todo el algodón, papel, plomo, petróleo y otras materias primas que entran en la fabricación de sus artículos, son netamente argentinas, aunque, en algunos casos, y con un sentido estrictamente comercial, la empresa Pirelli podría obtener sensibles ventajas importándolas del extranjero.

La "Pirelli S. A. Platense", que se rige autónomamente dentro de la organización mundial del mismo nombre, y cuya dirección local y oficinas de ventas ocupan todo el edificio de la calle Santa Fe 1544, dispone de un capital aproximado de diez millones de pesos m|n.

Plácenos dejar constancia de nuestro reconocimiento al segundo jefe ingeniero Eduardo Purgio quien, en ausencia del director general, Ing. Antonino Janello, atendió cumplidamente a nuestros asociados, así como al jefe de publicidad de la empresa, señor José Colombo y demás alto personal, quienes contribuyeron con sus amables informaciones a hacer doblemente grata tan interesante visita.

# LA DESOCUPACION Y EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA ECONOMICA

## Formación de nuevos pueblos obreros, sobre principios cooperativos

Por
A. DEVOTO MORENO
Ingeniero civil
y
LUIS LAVERDET
Arquitecto

(CONTINUACION)

Los vehículos, circulando sobre una línea sin rieles, son de una construcción más simple y considerablemente más livianos que las explotaciones de vehículos a nafta de la misma capacidad. Ello trae como consecuencia un menor gasto para la conservación de pavimentos circulando los primeros.

La velocidad de los coches para pasajeros alcanza a los 60 kilómetros por hora término medio y los de transporte de mercaderías entre los 35 y 40 kilómetros.

La construcción del sistema que mencionamos se caracteriza en general por lo siguiente:

1º Un mecanismo especial actuando sobre el troley permite al vehículo desplazarse sobre todo el ancho del camino. Esta disposición no fatiga el cable aéreo y permite un cruce fácil de dos vehículos.

2º La posibilidad de establecer derivaciones automáticas y cruzamientos en la línea aérea eléctrica, o con otras líneas; conservación económica de estas líneas.

3º Comando del eje rígido por un motor unido a las ruedas por medio de un acoplamiento libre y elástico; esta disposición suprime los golpes violentos, manteniendo el motor en buen estado y permite obtener la mejor adherencia posible.

4º Comando de las cuatro ruedas por medio de dos motores.

5º Repartición igual de las cargas por eje; mínimum de órganos no suspendidos.

6º Acoplamiento que permite mantener el vehículo remolcado en posición correcta durante las curvas y en una línea perfecta durante la marcha en los tramos rectos.

7º Construcción simple, y posibilidad de accionar los motores con corriente continua o alternada.

8º Combinación fácil de los dos métodos de transporte: pasajeros, equipajes y mercaderías, sobre la misma base de explotación.

9º Posibilidad del establecimiento de líneas con rieles en un futuro, no exigiendo el cable aéreo ninguna modificación.

A título ilustrativo reproducimos a continuación tablas comparativas preparadas con datos estadísticos sobre explotación de los tranvías eléctricos sin rieles y ómnibus a nafta. La primera ha sido confeccionada por el ingeniero M. Stobrawa, que ha tomado por base las cifras del secretario general de los ómnibus de Berlín, señor Vellguth.

| | **Omnibus a nafta** | | **Tranvías eléctricos sin rieles** | |
|---|---|---|---|---|
| | Explot. en grandes ciudades, según Vellguth. | Línea de 8 kms.; cada hora; 16 horas por día | Línea de 11 km.; cada 7,5 minutos (Mulhouse) | Línea de 8 kms.; cada hora; 16 horas por día. |
| Producción anual en vehículos-kilómetros | 1.000.000 | 93.400 | 880.000 | 93.400 |
| Material de explotación | 21 coches | 3 coches | 19 coches; 11 kilómet. cond. aérea | 3 coches; 8 kilómet. cond. aérea |
| Gastos de establecimiento comprendido garage MK. | 557.550 | 86.000 | 501.000 | 140.000 |
| **Costo de explotación por vehíc.-kilóm. en pfenig.** | | | | |
| Dirección, impresos, impuestos | 2,5 | 2,7 | 1,2 | 1,4 |
| Empleados, personal obrero y servicio | 9,3 | 9,0 | 6,0 | 7,5 |
| Costo de la fuerza motriz (Nafta 42 pf.; electricidad, 10 y 13 pf.) | 18,9 | 16,0 | 5,0 | 5,2 |
| Conservación y reparaciones | 11,0 | 12,0 | 2,2 | 2,5 |
| Carbón, luz, utilaje | 3,0 | 3,0 | 0,5 | 0,5 |
| Cubiertas | 14,0 | 16,0 | 5,5 | 5,8 |
| Seguro contra incendio, accidentes y contribución por conservación de pavimentos | 0,75 | 1,0 | 0,4 | 1,2 |
| Total de gastos netos de explotación Pf. | 59,5 | 59,7 | 20,8 | 24,1 |

| | Omnibus a nafta | | Tranvías eléctricos sin rieles | |
|---|---|---|---|---|
| | Explot. en grandes ciudades, según Vellguth. | Línea de 8 kms.; cada hora; 16 horas por día. | Línea de 11 km.; cada 7,5 minutos (Mulhouse). | Línea de 8 kms.; cada hora; 16 horas por día. |
| **Servicio financiero en pfenig, por vehículo - kilóm.** | | | | |
| Interés del capital de instalación no comprendida la línea aérea, a 4 o\|o ..................... | 2,8 | 3,7 | 1,5 | 2,5 |
| Amortización sobre los coches: a nafta, 20 o\|o ............. | | | | |
| eléctricos, 8-9 o\|o ........... | 9,0 | 10,5 | 2,5 | 3,0 |
| Amortiz. de los inmuebles, 2 %. | 0,1 | 0,3 | 0,07 | 0,3 |
| Amortiz. del taller, 16 % ....... | 0,4 | 1,0 | 0,08 | 0,2 |
| Intereses y amortización de la línea aérea, 8 y 6 o\|o ........ | — | — | 1,6 | 5,1 |
| Total del servicio financiero.. | 12,3 | 15,5 | 5,75 | 11,1 |
| Gastos totales ............ Pf. | 71,8 | 75,2 | 26,55 | 35,2 |

La nueva y ejemplar instalación de los ómnibus a corriente aérea en la línea Mettmann-Gruiten, ha demostrado que este sistema de transporte para pasajeros cuesta tan sólo el 86 % en consumo de corriente eléctrica, en relación al tranvía con rieles y el 80 % en relación a los ómnibus a nafta. La seguridad del servicio unida a las comodidades ha conquistado el favor del público y un incremento del 20 % de pasajeros.

Los gastos netos de explotación en el primer año sumaron 57,7 Pf.; en cambio el ómnibus a nafta 68,8 Pf. Hay que tener muy en cuenta que el ómnibus a corriente aérea empleado en dicha línea es un coche de tres ejes, con treinta asientos y 17 pasajeros parados (número máximo 53) con un peso de 8.200 kilogramos, vacío. Los ómnibus a nafta tienen dos ejes y veinte asientos, con un peso de 6.595 kilogramos.

Los gastos en detalle son los siguientes:

| | Omnibus a cte. aérea | | Omnibus a nafta | |
|---|---|---|---|---|
| | R. M. | Pf. Wg. Km. | R. M. | Pf. Wg. Km. |
| I. — Dirección y gastos comerciales......... | 2.589,05 | 7,4 | 2.589,05 | 7,4 |
| II. — Gastos de movimiento .............. | 6.826,55 | 19,5 | 6.970,30 | 20,3 |
| III.—Corriente y utilaje .................. | 3.667,30 | 10,6 | 5.665,07 | 16,3 |
| IV. — Aceite y engrase .................... | 63,14 | 0,2 | 827,07 | 2,4 |
| V. — Cubiertas ............................ | 2.087,78 | 6,2 | 2.783,56 | 8,0 |
| VI. — Conservación de coches ............. | 604,21 | 1,7 | 1.200,00 | 3,4 |
| VII. — Conservación de la línea .......... | 465,75 | 1,3 | — | — |
| VIII. — Impuestos y patentes ............. | 2.044,85 | 5,9 | 2.415,68 | 6,9 |
| IX. — Seguros y accidentes ............... | 1.747,85 | 5,0 | 1.429,32 | 4,1 |
| | 20.096,37 | 57,7 | 23.880,05 | 68,8 |

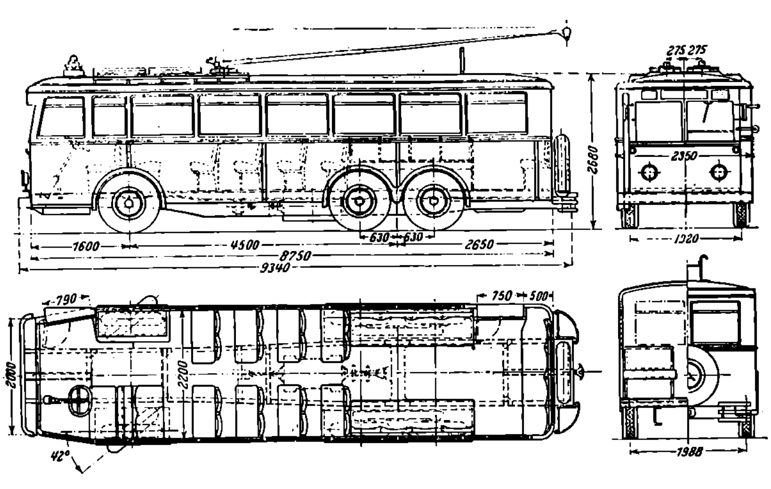


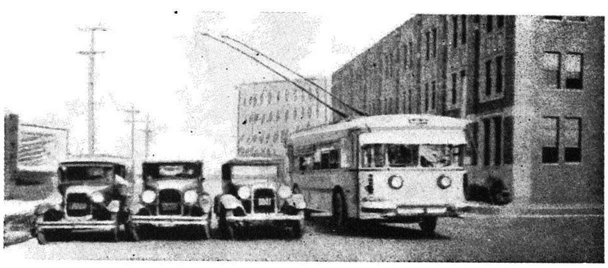

*Fig. 19. — Esquema del nuevo coche del servicio Bahn Mettmann-Gruiten.*

Las entradas del ómnibus a corriente eléctrica importan por kilómetro 93 Pf., en cambio, las del a nafta 79,7 Pf. La utilidad total se destina a amortización del material e intereses del capital. El resultado del primer año es satisfactorio y se ha comprobado que bien puede sostenerse en épocas normales.

Confrontando los resultados de las explotaciones del ómnibus a troley en Birmingham y en Wolverhampton (Inglaterra), donde hay extensos recorridos desde hace unos cuantos años y van en aumento transformándose los tranvías en troley-bús, tenemos que según el señor Baker, Director General de Tranvías de Birmingham, resultan desde años atrás los siguientes gastos por kilómetro:

| | **En Birmingham** | **En Wolverhampton** |
|---|---|---|
| Camiones . . . . . | 76,9 Pf. | 63,4 Pf. |
| Tranvías. . . . . | 76,8 » | 69,2 » |
| Troley-bus. . . . . | 65,7 » | 59,3 » |

En Norte América existen en explotación 300 servicios de ómnibus a corriente aérea (omnibusse) perteneciendo 89 de ellos a Chicago; en Inglaterra hay 100 servicios.



*Es posible, con un ómnibus de troley, pasar al frente, en línea con tres filas de automóviles que esperan la señal, facilidad de maniobra que permite mantener gran velocidad de servicio.*

En un trabajo anterior publicado hace ya algunos años, hemos hecho notar cuán necesario sería para muchas regiones de nuestro territorio la implantación de servicios mixtos de transporte como factores de colonización (A. Devoto Moreno, «Factores de colonización», 1923), hoy volvemos a insistir sobre este asunto, al tratar de la descentralización de la población de la ciudad capital de la república, y al procurar encauzarla hacia tierras si bien todavía despobladas, cercanas a la misma.

## LEY Nº 9677 Y SU REGLAMENTACION — COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS

La ley presentada a la Cámara de Diputados por el Dr. Juan F. Cafferata, creando la Comisión Nacional de Casas Baratas, fué sancionada en 27 de setiembre del año 1915 por el Congreso Nacional y su reglamentación dictada por el P. E. en abril 21 de 1917, durante la primera Presidencia Irigoyen.

El conocimiento de esta ley y de su reglamentación la estimamos de sumo interés, ya que en esos documentos se traduce toda una política gubernativa de orientación eminentemente social, la que desgraciadamente no ha llegado a culminar aún distribuyendo los beneficios que en ella se previeron.

Si bien no se puede dejar de reconocer que alguna obra ya se tiene emprendida y que se continúa dentro de los escasos recursos con que se cuenta, levantando algunos barrios obreros en esta Capital, los beneficios son limitados en proporción a la enorme cantidad de hogares proletarios y de modestos empleados que esperan como una tabla salvadora, les alcancen los efectos de esta ley, dictada con una finalidad más amplia y reparadora, frente al problema apremiante de la vivienda en la ciudad de Buenos Aires.

La Comisión Nacional de Casas Baratas está constituída por cinco miembros que trabajan ad-honorem, designados por el Poder Ejecutivo.

Son atribuciones de la Comisión.

a) La inversión de los fondos destinados a la presente ley, mediante la contratación con sociedades de construcción y con particulares, de casas higiénicas y baratas en la Capital y Territorios Nacionales, destinadas a ser vendidas o alquiladas a obreros jornaleros o empleados de pequeños sueldos.
b) Intervenir en la concesión de los beneficios y estímulos acordados por esta ley a las sociedades o particulares que se dediquen a la construcción de casas baratas de acuerdo con sus prescripciones.
c) El fomento de construcciones de este género por particulares o compañías de edificación en la Capital, en las Provincias y en los Territorios Nacionales mediante el otorgamiento de premios y estímulos pecuniarios.
d) Propender a la formación de sociedades de crédito, beneficencia y de **cooperativas** que construyan directamente o faciliten dinero para las construcciones.
e) En general todo lo que se relacione con el estudio, fomento, construcción, higiene y salubridad de las casas baratas.

Recursos de la Comisión:

Los fondos creados por el Art. 7º de la Ley número 7102, constituirán un fondo especial que se destinará al cumplimiento de la presente Ley y que será depositado en cuenta especial a la orden de la Comisión Nacional de Casas Baratas.

El Poder Ejecutivo consignará todos los años en el proyecto de presupuesto de gastos de la Nación, la cantidad que estime necesaria para ser entregada a la Comisión Nacional a los fines de esta ley.

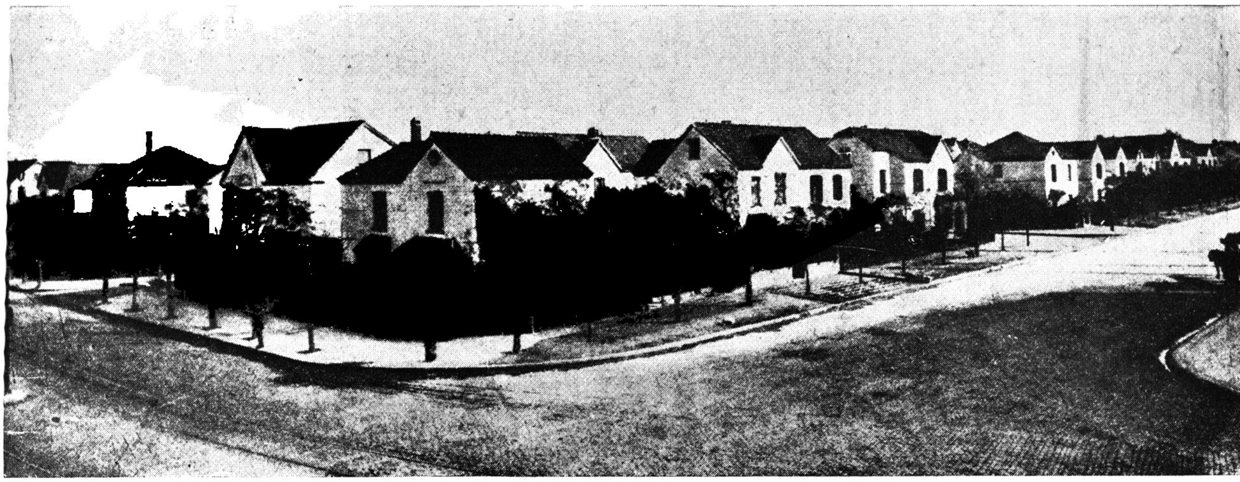
La Caja Nacional de Ahorro Postal podrá prestar dinero a la Comisión Nacional a los efectos de esta ley hasta el cincuenta por ciento de los depósitos, al interés del 5 o|o.

La Comisión está facultada para recibir donaciones y legados y administrar todos los fondos con cargo de rendir cuentá semestral a la Contaduría General de la Nación.

El Poder Ejecutivo podrá ceder a la Comisión Nacional los terrenos de propiedad de la Nación que se encuentren en condiciones de ser utilizados para la construcción de casas baratas.

Forma de venta de las casas:

La ley dispone que la Comisión venderá a precio de costo y por sorteo las casas que construya, exclusivamente a obreros, jornaleros o empleados con familia, cuyos antecedentes de buena conducta y falta de recursos sean comprobados, siendo requisito indispensable a los efectos de esta última disposición que el adquirente no posea propiedad por valor de más de tres mil pesos (3.000.—) o renta equivalente.



*Barrio Diputado Juan F. Cafferata, situado en las calles Asamblea, José M. Moreno, Estrada y Riglos. Habilitado en mayo de 1921. Compuesto de 160 casas: 97 de 2 habitaciones, sala común, baño, lavadero y despensa, y 63 de 3 habitaciones, sala común, etc., comprende 32.836 metros cuadrados, siendo el valor del metro cuadrado de terreno 8.744. La superficie edificada es de 17.021,28 metros cuadrados, y el costo del metro cuadrado es de 108.99 pesos. El promedio del valor de cada casa es de 14.747 pesos. Están completamente pavimentadas sus calles interiores y perimetrales. En el centro del barrio, en una plaza de forma elíptica, el Consejo Nacional de Educación ha construído la escuela Zinny.*

El valor total del terreno y del edificio será abonado en mensualidades fijas, con un interés del 3 o|o y una amortización acumulativa mínima del 3 o|o anual. (Según Ley 11.393 de Setiembre 28 de 1927 que modificó el artículo 5º de la ley 9.677).

El adquirente o sus sucesores podrán rescindir el contrato de compra de una casa y le serán devueltos a él o a sus herederos forzosos, las cantidades que hubieren entregado por concepto de amortización y el valor de las mejoras útiles que hubiere realizado, debiendo deducirse el importe de las reparaciones necesarias que haya que efectuar. La mora no justificada de cinco meses consecutivos en el pago de la cuota mensual de interés y amortización será causa suficiente para quedar de hecho rescindido el contrato de compra-venta, devolviéndose al adquirente la suma por concepto de indemnización.

La ley dispone una serie de exoneraciones de impuestos y gravámenes tanto a las empresas constructoras de casas baratas, como a los adquirentes de las mismas; así prescribe en su articulado:

La inscripción de la venta en el Registro de la Propiedad se hará gratuitamente, estando exonerada del impuesto de sellos.

Los materiales empleados en la construcción de las casas que contrate la Comisión estarán exentos de los derechos e impuestos que gravan la importación. La misma franquicia se acuerda a los materiales empleados en la construcción de «casas baratas», individuales o colectivas para obreros o empleados, por **Sociedades que tengan ese objeto**, siempre que la Comisión Nacional apruebe los planos y especificaciones de la construcción y las condiciones de su enagenación o locación.

Quedan exoneradas del pago de la contribución territorial por el término de diez años a contar de la fecha de la adquisición o edificación, las casas adquiridas o particularmente por empleados, obreros, jornaleros, que llenen las condiciones siguientes:

a) Que sean para su uso particular.
b) Que su costo no exceda de diez mil pesos.
c) Que se compruebe debidamente que el propietario no posee propiedad por valor de más de tres mil pesos, o renta equivalente.
d) Que no sean destinadas para negocio ni depósito de mercancías.

Quedan igualmente exoneradas de impuestos fiscales, las sociedades de construcción o de crédito que tengan por exclusivo objeto construir «casas baratas», individuales o colectivas o prestar dinero para su edificación, siempre que se ajusten a los propósitos de la presente ley y previa la aprobación por la Comisión de los planos y especificaciones de su construcción y condiciones de su enajenación o locación.

Quedan también exoneradas de impuestos fiscales las «casas baratas» hechas por sociedades de beneficencia o **cooperativas** para la venta o alquiler, las primeras por el plazo de diez años, etc.

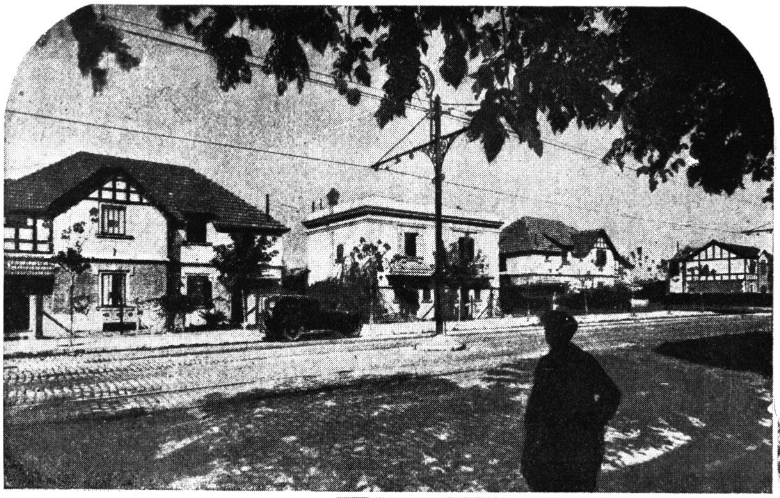
La trasmisión de las propiedades en caso de muerte estará exenta de todo gravamen o impuesto a las sucesiones, cuando se trate de herederos directos y tendrá una reducción del (50 o|o) cincuenta por ciento cuando sean colaterales.

La reglamentación de la ley 9677 consta de cuarenta artículos, en los cuales se tratan por separado los siguientes puntos: 1º Constitución y funcionamiento de la Comisión Nacional de Casas Baratas. — 2º Administración y empleo de los fondos. — 3º «Casas Baratas». — 4º Caracteres de las construcciones. — 5º Aplicaciones de los beneficios que acuerda la ley. — 6º Fomento de los fines de la ley. — 7º Venta y locación de «Casas Baratas».

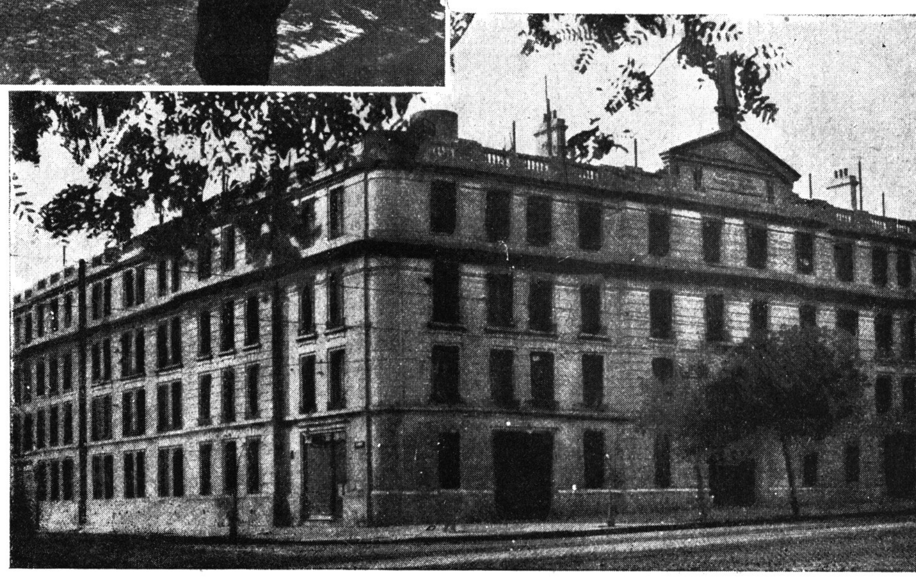
Bajo el primer título se menciona todo aquello que compete a la Comisión en sí misma, a sus miembros, distribución de cargos y funciones de cada uno de ellos: Presidente, Vice, Tesorero, Secretario, etc.

En el segundo se engloban siete artículos tratando de la forma y condiciones en que se administrarán los fondos que estarán a cargo de la Comisión, como así también reglamentando su inversión (Construcción de casas individuales o colectivas, adquisición de terrenos, aceptación de legados y donaciones, etc.).

En el título tercero «Casas Baratas», se indica qué debe entenderse por tales a los fines de la ley 9677, expresando en el artículo 9, que serán consideradas «casas baratas» las



*Barrio Diputado Marcelo T. de Alvear, situado en las calles Juan B. Alberdi, Lacarra, Directorio y Olivera. Fué construído en dos secciones; la primera, de 50 casas, se habilitó en abril de 1924, y la segunda, de 77 casas, se inauguró en el mes de marzo de 1925. Está compuesto por 127 casas: 20 de 3 habitaciones, cocina, baño, lavadero y despensa; 26 de 4 habitaciones, cocina y dependencias y 81 de 5 habitaciones y dependencias, con un total de 569 habitaciones. Los 127 lotes están distribuídos en 4 manzanas y la superficie que ocupan es de 2.476,97 ms. cuadrados quedando un área de terreno libre de 106.850 47 metros cuadrados donde se ha proyectado construir 558 casas más. La superficie edificada es de 12.342,44 metros cuadrados, y el costo del metro cuadrado fué de 117,66. Los precios de locación son de $ 35, 40, 45, 48, 50 y 58 mensuales. Falta en este barrio la pavimentación de las calles interiores. En el chalet conocido por Villa Ambato, reformado por la comisión, funciona, por cuenta del Ministerio de Justicia e Instrucción Pública, la escuela profesional y del hogar Paula Albarracín de Sarmiento.*



*Casa Colectiva Valentín Alsina, situada en la intersección de las calles Caseros y 24 de Noviembre, frente al Parque de los Patricios. Se inauguró en febrero de 1921. Consta de 67 departamentos y 3 locales para negocio. Los departamentos tienen 2 y 3 piezas, vestíbulo, cocina y baño, con un total de 166 habitaciones. La superficie edificada es de 8.262 80 metros cuadrados. Los precios de locación son de $ 38, 40, 42 y 47 por mes.*

casas «individuales» o independientes, y las casas «colectivas» o de departamentos, que construya la Comisión Nacional de Casas Baratas o que se construyan por su orden. Serán también consideradas tales, las casas, de uno u otro de los tipos indicados, que construyan los particulares o las empresas, siempre que reunan las siguientes condiciones:

a) Que estén situadas en parajes cercanos o de fácil acceso a centros urbanos o rurales de concentración obrera o de empleados, para familias.
b) Que sean destinadas a ser alquiladas o vendidas a personas que reunan las condiciones establecidas en los artículos 3, inciso a) o art. 4º de la ley 9677 (Se refiere a la conducta y sueldo).
c) Que el precio de venta o de alquiler esté dentro del límite que fije la Comisión en cada caso.
d) Que encuadren dentro de las prescripciones de la ley y de sus reglamentaciones, en su construcción y explotación.

El título cuarto «Caracteres de las construcciones», comprende todas las condiciones y requisitos sobre ubicación y de orden constructivo que deben reunir las casas a objeto de poder considerarse encuadradas dentro de los fines que persigue la ley. Trata desde las condiciones del terreno en que se va a levantar la edificación hasta las clases de materiales a emplearse, dimensiones de las habitaciones y patios, altura de los pisos, ventilación, servicios sanitarios, etc., tanto para las casas individuales como colectivas.

Al referirse a la «Aplicación de los beneficios que acuerda la Ley», la reglamentación del P. E. dispone la forma en que deberá cumplirse por parte de la Comisión, el procedimiento para obtener la exención de los distintos impuestos y gravámenes a los materiales que se utilicen en la construcción de casas baratas, ya sea por encargo de la misma Comisión o por empresas o sociedades particulares. Igualmente se reglamenta el procedimiento a seguir para la exoneración del impuesto territorial que acuerda la ley.

Transcribimos íntegramente el Art. 14 del Decreto reglamentario por ser de especial interés para las Sociedades constructoras (entre ellas las Cooperativas) que puedan dedicarse a este renglón.

«Para que sean concedidas las franquicias que acuerda el artículo 12 de la ley, será necesario que las sociedades se sometan a las siguientes disposiciones:

**(Continuará en el próximo nº)**